



## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Участникам и Совету директоров  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно-земельный банк»

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Самарский ипотечно-земельный банк» далее ООО «ИПОЗЕМбанк», состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на "31" декабря 2013 года, отчета о прибылях и убытках, отчета о совокупном доходе, отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2013 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

### **Ответственность аудируемого лица за финансовую отчетность**

Руководство ООО «ИПОЗЕМбанк» несет ответственность за составление и достоверность финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую 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 федеральными стандартами, действующими в Российской Федерации и Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает в себя проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом суждения аудитора, которое основывается на оценке риска существенных искажений финансовой отчетности, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, обеспечивающую составление и достоверность финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включает в себя оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством ООО «ИПОЗЕМбанк», а также оценку представления финансовой отчетности в целом.

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



## Мнение

По нашему мнению, финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «ИПОЗЕМбанк» по состоянию на 31 декабря 2013 года, его финансовые результаты и движение денежных средств за 2013 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

27 июня 2014 года

Генеральный директор  
INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS  
DIPLOMA, Institute of Certified Professional Financial Managers  
September 2007, Reg N IAS511915



Л.И.Зубенко

## Сведения об аудируемом лице

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Самарский ипотечно-земельный банк» (ООО «ИПОЗЕМбанк»)
Местонахождение:	РФ, 443087, г. Самара, пр. Кирова, д. 206
Регистрация Банком России	№ 3026 от 04 августа 1994 года
Основной государственный регистрационный номер	№ 1026300007030
Дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц	15 октября 2002 года

## Сведения об аудиторе

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая оценочная фирма «АУДИТ-ЦЕНТР», (ООО АКОФ «АУДИТ-ЦЕНТР»)
Местонахождение:	443010, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 67

ООО АКОФ «АУДИТ-ЦЕНТР» является членом Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России» (НП АПР), зарегистрировано в реестре аудиторов и аудиторских организаций НП АПР за номером 370, а также включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 10201001398.



Общество с ограниченной ответственностью  
"Самарский ипотечно-земельный банк"

Отчет о финансовом положении  
за 31 декабря 2013 года

(в тысячах рублей)

	Примечания	2013г.	2012г.
<b>Активы</b>			
Денежные средства	5	307 350	186 606
Обязательные резервы на счетах в ЦБ РФ		13 055	8 404
Кредиты и дебиторская задолженность	6	140 894	201 694
Прочие активы	8	20 743	30 893
Основные средства	7	6 168	7 237
Текущие требования по налогу на прибыль		-	-
<b>Итого активов</b>		<b>488 210</b>	<b>434 834</b>
<b>Обязательства</b>			
Средства клиентов	9	184 022	161 441
Выпущенные долговые ценные бумаги	10	81 747	67 295
Прочие заемные средства	11	64 600	42 600
Прочие обязательства	12	8 750	16 505
Текущие обязательства по налогу на прибыль		-	-
Отложенное налоговое обязательство	19	1 438	1 388
<b>Итого обязательств</b>		<b>340 557</b>	<b>289 229</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Доли участников	13	131 588	131 588
Нераспределенная прибыль		16 065	14 017
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>147 653</b>	<b>145 605</b>
<b>Итого обязательств и собственного капитала</b>		<b>488 210</b>	<b>434 834</b>

Утверждено Правлением Банка 16 июня 2014 года

Президент

Салахова Л.А.

Зам. главного бухгалтера

Шубин П.В.

Дополнительные примечания на страницах 8-68 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности



Общество с ограниченной ответственностью  
"Самарский ипотечно-земельный банк"

Отчет о прибылях и убытках  
за год, закончившийся 31 декабря 2013 года

(в тысячах рублей)

	Примечания	2013 г.	2012 г.
Процентные доходы:	14	57 132	32 415
Процентные расходы:	14	(9 504)	(7 798)
Чистые процентные доходы		47 628	24 617
Изменение резерва (изменение сумм обесценения) кредитов и дебиторской задолженности, средств в других банках		(128 155)	(113 170)
Чистые процентные доходы после создания резерва под обесценение кредитов и дебиторской задолженности, средств в других банках		(80 527)	(88 353)
Доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		24 430	17 850
Изменение сумм обесценения финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи			
Комиссионные доходы	15	126 054	140 025
Комиссионные расходы	15	(5 543)	(5 285)
Прочие операционные доходы	16	2 891	636
Чистые доходы / (расходы)		67 305	64 873
Административные и прочие операционные расходы	18	(64 637)	(60 690)
Операционные доходы (расходы)		2 668	4 183
Прибыль (убыток) до налогообложения		2 668	4 183
Расходы по налогу на прибыль		(620)	(1 767)
Прибыль / (убыток) за период		2 048	2 416

Президент

Зам. главного бухгалтера



Святова Л.А.

Шубин П.В.

Пояснительные примечания на страницах 8-68 составляют неотъемлемую часть финансовой

Общество с ограниченной ответственностью  
"Самарский ипотечно-земельный банк"

Отчет о совокупном доходе  
за год, закончившийся 31 декабря 2013 года

(в тысячах рублей)

	2013 г.	2012 г.
Прибыль (убыток) за период, признанная в отчете о прибылях и убытках	2 048	2 416
Совокупный доход за период	2 048	2 416
Совокупный доход, приходящийся на:		
собственников кредитной организации	2 048	2 416

Президент

Салахова Л.А.

Зам. главного бухгалтера

Шубин П.В.





Общество с ограниченной ответственностью  
"Самарский ипотечно-земельный банк"

Отчет об изменениях в собственном капитале  
за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.

(в тысячах рублей)

	Доли участников	Нераспределенная прибыль (накопленный дефицит)	Итого собственный капитал (дефицит)
Остаток на 1 января 2012 г.	131 588	11 601	143 189
Увеличение доли	-	-	-
Совокупный доход	-	2 416	2 416
На 31 декабря 2012 года	131 588	14 017	145 605
Увеличение доли	-	-	-
Совокупный доход	-	2 048	2 048
На 31 декабря 2013 года	131 588	16 065	147 653

Президент

Зам. главного бухгалтера



Салахова Л.А.

Шубин П.В.

Пояснительные примечания на страницах 8-68 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью  
"Самарский ипотечно-земельный банк"

Отчет о движении денежных средств  
за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.

(в тысячах рублей)

Денежные потоки за

2013 г.

2012 г.

**Денежные средства от операционной деятельности**

Проценты полученные	57 132	32 615
Проценты уплаченные	(9 504)	(7 798)
Комиссии полученные	126 054	137 062
Комиссии уплаченные	(5 543)	(5 285)
Доходы за вычетом расходов с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток, имеющимися в наличии для продажи	24 430	17 850

Прочие операционные доходы

2 891 3 599

Уплаченные административные и прочие операционные расходы

(62 637) (60 690)

(Резерв) Восстановление под обесценение кредитного портфеля

(120 155) (113 170)

(Расходы) Возмещение по налогу на прибыль

(620) (1 767)

**Денежные средства, полученные от (использованные в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах**

12 048 2 416

**(Прирост)/снижение чистых денежных средств от операционных активов и обязательств**

**Чистый(прирост) снижение по обязательным резервам на счетах в Банке России**

(4 651) (4 532)

Чистый (прирост)/снижение по кредитам и дебиторской задолженности

63 790 21 873

Чистый прирост/(снижение) по прочим активам

15 150 (11 320)

Чистый прирост/(снижение) по средствам клиентов

25 581 18 098

Чистый прирост (снижение) по выпущенным долговым ценным бумагам

15 452 (12 493)

Изменение прочих резервов

-

Чистый прирост/(снижение) по прочим обязательствам

(4 755) 7 668

**Чистые денежные средства, полученные от/(использованные в) операционной деятельности**

122 615 21 710

**Денежные средства от инвестиционной деятельности**

Приобретение основных средств

(1 959) (2 630)

Выручка от реализации основных средств

88 693

**Чистые денежные средства, полученные от/(использованные в) инвестиционной деятельности**

(1 871) (1 937)

**Денежные средства от финансовой деятельности**

Вклады (доли) участников в уставный капитал

Поступления от выпуска долговых ценных бумаг

**Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) финансовой деятельности**

-

**Чистый прирост денежных средств и их эквивалентов**

120 744 19 773

**Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода**

186 606 166 833

**Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода**

307 350 186 606

Президент

Салахова Л. А.

Зам. главного бухгалтера

Шубин П.В.



Подписанные приложения на страницах 8-68 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

(в тысячах рублей)

**1. Описание деятельности**

Общество с ограниченной ответственностью «Самарский ипотечно-земельный банк» (далее по тексту - "Банк") создан на основании решений Общего собрания участников и зарегистрирован в Центральном Банке Российской Федерации (ЦБ РФ) 04 августа 1994 года (№3026) в форме Общества с ограниченной ответственностью.

Офис Банка находится в г. Самара. Адрес зарегистрированного офиса Банка:

Российская Федерация, 443087, г. Самара, пр. Кирова, 206.

В настоящее время Банком открыто 48 операционных касс вне кассового узла на территории г. Самара. Банк имеет филиал «Мичуринский».

С момента своего создания Банк является финансовым институтом, обеспечивающим деятельность и развитие торговых, производственных, посреднических организаций всех организационно-правовых форм и форм собственности.

Участниками Банка являются 13 физических лиц.

За 2013 и 2012 годы среднесписочная численность персонала Банка соответственно составила 131 и 138 человек.

**2. Экономическая среда, в которой Банк осуществляет свою деятельность**

Банк осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Вследствие этого Банк подвержен экономическим и финансовым рискам на рынках Российской Федерации, которые проявляют характерные особенности, присущие развивающимся рынкам.

Российская экономика переживает в настоящий момент непростой период. На нее сильное влияние оказывают политические факторы: напряженность отношений с новыми украинскими властями, присоединение Крымского полуострова, объявление правительством США и странами Евросоюза экономических санкций в отношении нашей страны. Но именно эти трудности могут являться стимулом к общей мобилизации. Не исключено, что при нынешних реалиях наша промышленность, сельское хозяйство, банковская сфера будут развиваться эффективнее, чем в обычной стабильной обстановке.

Таким образом, российские банки столкнулись с новыми вызовами, которые значительно повлияли на внутренние изменения национальной банковской системы и расстановку приоритетов.

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность разных толкований и подвержено часто вносимым изменениям. Дополнительные трудности для групп, в настоящее время осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации, заключаются в несовершенстве законодательной базы по делам о несостоятельности и банкротстве, в отсутствии формализованных процедур регистрации и обращения взыскания на обеспечение кредитов, а также других недостатках правовой и фискальной систем. Перспективы экономического развития Российской Федерации в основном зависят от эффективности экономических, финансовых и валютных мер, предпринимаемых Правительством, а также от развития налоговой, правовой, нормативной и политической систем.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

**2. Экономическая среда, в которой Банк осуществляет свою деятельность (продолжение)**

Хотя, по мнению руководства, им предпринимаются адекватные меры для поддержки устойчивого развития бизнеса Банка в текущих обстоятельствах, непредвиденное дальнейшее ухудшение ситуации в вышеуказанных областях может негативно повлиять на результаты и финансовое положение Банка, при этом определить степень такого влияния в настоящее время не представляется возможным.

**3. Основы представления отчетности**

Финансовая отчетность Банка подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО), включая все принятые ранее МСФО и Разъяснения Постоянного комитета по интерпретациям и Комитета по интерпретации международной консолидированной финансовой отчетности. Данная финансовая отчетность подготовлена на основе бухгалтерской отчетности с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО. Принципы учетной политики, использованные при подготовке данной финансовой отчетности, представлены далее. Данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в отчетности.

Банк ведет бухгалтерский учет в валюте Российской Федерации и осуществляет учетные записи в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Данная финансовая отчетность подготовлена на основе этих учетных записей с корректировками, необходимыми для приведения ее в соответствие со всеми существенными аспектами МСФО. Данная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа непрерывно действующей организации.

Применяемая учетная политика соответствует той, которая использовалась в предыдущем финансовом году, за исключением применения Банком новых, пересмотренных МСФО, обязательных к применению в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года.

Некоторые новые МСФО стали обязательными для Банка в период с 1 января по 31 декабря 2013 года. Далее перечислены новые и пересмотренные МСФО, которые в настоящее время применимы к деятельности Банка, а также представлено описание их влияния на учетную политику Банка. Все изменения в учетной политике были сделаны ретроспективно, если не указано иное.

МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» (далее – МСФО (IAS) 19) выпущен в июне 2011 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. МСФО (IAS) 19 устанавливает правила учета и раскрытия информации работодателями о вознаграждениях работникам. МСФО (IAS) 19 усовершенствовал учет выплат по окончании трудовой деятельности путем исключения возможности отсрочки признания прибылей и убытков, известной как «метод коридора», усовершенствовал представление изменений в активах и обязательствах и увеличил объем раскрываемой информации по планам с установленными выплатами (МСФО (IAS) 19 не оказал существенного влияния на финансовую отчетность Банка.)



Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

3. Основы представления отчетности (продолжение)

МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность» (далее – МСФО (IAS) 27) пересмотрен в мае 2011 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. МСФО (IAS) 27 содержит правила по учету и раскрытию информации в отношении инвестиций в дочерние, совместные и ассоциированные предприятия (организации) при составлении организацией отдельной финансовой отчетности. МСФО (IAS) 27 предусматривает, чтобы организация, составляющая отдельную финансовую отчетность, учитывала такие инвестиции по себестоимости или в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». МСФО (IAS) 27 выпущен одновременно с МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», и оба МСФО заменяют МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность» (с поправками 2008 года). (МСФО (IAS) 27 не оказал существенного влияния на финансовую отчетность Банка.)

МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия» (далее – МСФО (IAS) 28) пересмотрен в мае 2011 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. МСФО (IAS) 28 содержит порядок учета инвестиций в ассоциированные предприятия (организации) и устанавливает требования по применению метода долевого участия при учете инвестиций в ассоциированные и совместные предприятия (организации). МСФО (IAS) 28 заменяет МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные предприятия» (в редакции 2003 года). (МСФО (IAS) 28 не оказал существенного влияния на финансовую отчетность Банка.)

МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность» (далее – МСФО (IFRS) 11) выпущен в мае 2011 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. МСФО (IFRS) 11 вносит усовершенствования в учет соглашений о совместной деятельности посредством введения подхода, требующего от стороны в соглашении о совместной деятельности признавать соответствующие права и обязательства, обусловленные соглашением. Классификация соглашений о совместной деятельности будет производиться на основе анализа прав и обязательств сторон по данному соглашению. Стандарт предусматривает классификацию соглашений о совместной деятельности либо в качестве совместных операций, либо в качестве совместных предприятий.

Кроме того, стандарт исключает возможность применения для учета соглашений о совместной деятельности метода пропорциональной консолидации. МСФО (IFRS) 11 заменяет МСФО (IAS) 31 «Участие в совместном предпринимательстве» и ПКР (SIC) 13 «Совместно контролируемые предприятия – немонетарные вклады участников совместного предпринимательства». (МСФО (IFRS) 11 не оказал существенного влияния на финансовую отчетность Банка.)

МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях» (далее – МСФО (IFRS) 12) выпущен в мае 2011 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. МСФО (IFRS) 12 представляет собой новый МСФО, устанавливающий требования о раскрытии информации в отношении долей участия в других предприятиях (организациях), включая дочерние предприятия (организации), совместную деятельность, ассоциированные предприятия (организации) и неконсолидируемые структурированные предприятия (организации). (МСФО (IFRS) 12 не оказал существенного влияния на финансовую отчетность Банка.)



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

**3. Основы представления отчетности (продолжение)**

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО (IFRS) 13) выпущен в июне 2011 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. МСФО (IFRS) 13 определяет понятие «справедливая стоимость», объединяет в рамках одного стандарта основополагающие подходы к оценке справедливой стоимости и устанавливает порядок раскрытия информации об оценке справедливой стоимости. МСФО (IFRS) 13 применяется в случаях, когда другой стандарт в составе МСФО требует и разрешает оценку по справедливой стоимости. МСФО (IFRS) 13 не вводит новый порядок оценки активов или обязательств по справедливой стоимости, не изменяет объект оценки по справедливой стоимости в МСФО и не рассматривает вопрос о представлении изменений в справедливой стоимости. (МСФО (IFRS) 13 не оказал существенного влияния на финансовую отчетность Банка.)

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» – «Представление статей прочего совокупного дохода» выпущены в июне 2011 года, вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 июля 2012 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. Согласно этим поправкам статьи, представленные в прочем совокупном доходе, группируются с учетом потенциальной возможности последующей переклассификации в прибыль или убыток. (Данные поправки изменили представление отчета о совокупном доходе, но не оказали влияния на финансовое положение или показатели отчета о прибылях и убытках Банка.)

Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Раскрытие информации – Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» выпущены в декабре 2011 года, вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или после этой даты, с ретроспективным применением. Такое раскрытие информации обеспечит пользователей финансовой отчетности информацией, полезной для оценки эффекта или потенциального эффекта взаимозачетов на финансовое положение организаций, анализа и сравнения финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО и общепринятыми принципами бухгалтерского учета (США). (Данные поправки не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Банка.)

Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 11 и МСФО (IFRS) 12 – «Консолидированная финансовая отчетность, совместная деятельность и раскрытие информации об участии в других предприятиях: руководство по переходу» выпущены в июне 2012 года, вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения.

В данном руководстве организациям в рамках перехода на указанные стандарты предоставлено право раскрывать в консолидированной финансовой отчетности откорректированную сравнительную информацию только за предшествующий сравнительный период. (Данные поправки не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Банка.)



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

3. Основы представления отчетности (продолжение)

«Усовершенствования МСФО 2009-2011» выпущены в мае 2012 года, вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года. Совет по международным стандартам финансовой отчетности выпустил сборник поправок к МСФО главным образом с целью устранения внутренних несоответствий и уточнения формулировок:

поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» уточняют состав полного пакета финансовой отчетности и требования по предоставлению сравнительной информации.

(Данные поправки не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Банка.);

поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства» затронули порядок классификации запасных частей и запасного оборудования в качестве основных средств. (Данные поправки не оказали

существенного влияния на финансовую отчетность Банка.);

поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» уточняют вопросы последствий налога на прибыль, связанных с распределением средств владельцам долевых инструментов. (Данные поправки не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Банка.);

поправки к МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» затрагивают информацию, необходимую к раскрытию, в отношении отчетных сегментов. (Данные поправки не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Банка.);

поправки к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО» уточняют вопросы повторного применения МСФО (IFRS) 1 и затрат по займам, относящихся на активы, начало признания которых предшествовало дате перехода на МСФО. (Данные поправки не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Банка.).

Опубликован ряд новых МСФО, которые являются обязательными для отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2014 года или после этой даты, и которые Банк еще не принял досрочно:

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (далее – МСФО (IFRS) 9) первоначально выпущен в ноябре 2009 года, впоследствии перевыпущен в октябре 2010 года, и внесены поправки в декабре 2011 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2015 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. МСФО (IFRS) 9 постепенно заменит МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

МСФО (IFRS) 9 вводит новые требования к классификации и оценке финансовых активов. В частности, в целях последующей оценки все финансовые активы должны классифицироваться как «оцениваемые по амортизированной стоимости» или «по справедливой стоимости с переоценкой через прибыль или убыток», при этом возможен не подлежащий отмене выбор отражения переоценки долевых финансовых инструментов, не предназначенных для торговли, через прочий совокупный доход отчета о совокупном доходе. Большинство требований по классификации и оценке финансовых обязательств было перенесено в МСФО (IFRS) 9 в основном без поправок из МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Основным отличием является отражение и раскрытие информации о воздействии изменений собственного кредитного риска финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в прочем совокупном доходе. В настоящее время Банк проводит оценку влияния МСФО (IFRS) 9 на финансовую отчетность.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 3. Основы представления отчетности (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» (далее – МСФО (IAS) 32) – «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» выпущены в декабре 2011 года, вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2014 года или после этой даты, с ретроспективным применением. Эти поправки разъясняют понятие «имеют в настоящий момент законодательно возможное право взаимозачета», а также разъясняют применение критерия взаимозачета, используемого МСФО (IAS) 32 для расчетных систем (таких как системы клиринговых расчетов), которые применяют механизм неодновременных валовых расчетов. В настоящее время Банк проводит оценку влияния данных изменений на финансовую отчетность.

По нашему мнению, применение перечисленных выше МСФО не повлияет существенно на финансовую отчетность Банка в течение периода их первоначального применения.

Составление финансовой отчетности требует применения оценок и допущений, которые влияют на отражаемые суммы активов и обязательств, раскрытие условных активов и обязательств на дату составления финансовой отчетности, а также суммы доходов и расходов в течение отчетного периода.

Суждения, выработанные соответствующим структурным подразделением в процессе применения учетной политики, оказывающие значительное влияние на суммы, признанные в финансовой отчетности и являющиеся наиболее существенными для финансовой отчетности, раскрываются в Примечании 26.

### 4. Принципы учетной политики

Ниже представлен обзор существенных принципов учетной политики, использовавшихся при подготовке финансовой отчетности:

#### 4.1. Ключевые методы оценки

Банк отражает финансовые инструменты по справедливой стоимости, по амортизированной стоимости или по себестоимости.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

При определении справедливой стоимости актива или обязательства Банк основывается на информации, получаемой с рынка, являющегося для данного актива или обязательства активным, то есть таким рынком, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получить информацию об оценках на постоянной основе. При отсутствии активного рынка Банк оценивает справедливую стоимость с использованием информации, получаемой с иных рынков, а также с использованием других наблюдаемых и ненаблюдаемых исходных данных.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты считаются котируемыми на активном рынке, если котировки по данным финансовым инструментам регулярно определяются, и информация о них является доступной на фондовой бирже через информационные системы или в иных информационных источниках, а также, если эти цены отражают действительные и регулярные рыночные операции, совершаемые участниками рынка на добровольной основе.

Справедливая стоимость финансовых инструментов, котируемых на активном рынке, определяется на основе:

- биржевых рыночных котировок (рыночных цен), как правило, для финансовых инструментов, обращающихся через организаторов торговли;
- текущей цены спроса на финансовые активы и текущей цены предложения на финансовые обязательства, а также расчетной справедливой стоимости, определяемой по данным информационных систем (например, «Reuters» и «Bloomberg»), дилеров рынка и иных источников.

Если финансовый инструмент имеет и цену спроса, и цену предложения, справедливая стоимость такого финансового инструмента определяется в пределах диапазона цен спроса и предложения.

При отсутствии текущих котировок на активном рынке для определения справедливой стоимости может применяться следующая информация:

- последняя котировка (цена спроса (предложения) по данным внешних независимых источников, если с момента ее определения до конца отчетного периода не произошло существенного изменения экономических условий;
- фактическая цена последней сделки, совершенной Банком на активном рынке, если с момента ее совершения до конца отчетного периода не произошло существенного изменения экономических условий.

Для достижения цели оценки справедливой стоимости, которая заключается в определении цены, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по передаче обязательства или долевого инструмента между участниками рынка, на дату оценки в текущих рыночных условиях максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Если котируемая цена на передачу идентичного (одинакового) или аналогичного (сопоставимого) финансового обязательства не доступна и идентичный (одинаковый) финансовый инструмент удерживается другой стороной как актив, Банк оценивает справедливую стоимость финансового обязательства с точки зрения участника рынка, который удерживает идентичный (одинаковый) финансовый инструмент как актив, на дату оценки. В таких случаях Банк оценивает справедливую стоимость финансового обязательства следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичный (одинаковый) финансовый инструмент, удерживаемый другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены, используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичного (одинакового) финансового инструмента, удерживаемого другой стороной как актив;



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

**4. Принципы учетной политики (продолжение)**

при отсутствии наблюдаемых цен, используя другой метод оценки, такой как доходный подход или рыночный подход. Банк корректирует цену финансового обязательства, удерживаемого другой стороной как актива, только при наличии факторов, специфических для актива, которые не применимы к оценке справедливой стоимости финансового обязательства.

При рыночном подходе используется информация о рыночных сделках с идентичными (одинаковыми) или аналогичными (сопоставимыми) финансовыми инструментами, и в случае существенного изменения экономических условий указанная последняя котировка (цена последней сделки) подлежит корректировке с учетом изменения котировки (цены последней сделки) на аналогичные (сопоставимые) финансовые инструменты. По долговым ценным бумагам может проводиться корректировка указанной последней котировки (цены последней сделки) с учетом изменения срока обращения долговой ценной бумаги.

В основе определения справедливой стоимости лежит допущение о непрерывности деятельности организации, которая не имеет намерения или необходимости ликвидироваться, значительно сокращать масштабы своей деятельности или осуществлять операции на невыгодных условиях. Таким образом, справедливая стоимость не эквивалентна сумме, получаемой Банком при совершении вынужденной сделки, принудительной ликвидации или распродаже имущества в счет погашения долгов.

Для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, по которым отсутствует информация о рыночных ценах (котировках) из внешних источников, используются доходный подход (например, модель дисконтируемых денежных потоков и результаты анализа финансовой информации об объектах инвестирования).

В случае если существует метод оценки финансового инструмента, широко применяемый участниками рынка, подтвердивший соответствие оценок значениям цен, полученных по результатам проведения фактических рыночных сделок, для определения цены финансового инструмента может использоваться такой метод оценки.

Применяемый метод оценки может быть выбран для каждого конкретного случая определения справедливой стоимости, при этом, если иное не обосновано, применяются методы оценки, основанные на биржевых рыночных ценах и котировках цен спроса и предложения. Определение справедливой стоимости финансовых инструментов, по которым отсутствует информация о рыночных ценах (котировках) из внешних источников, зависит от различных факторов, обстоятельств и требует применения профессионального суждения.

Банк классифицирует информацию, используемую при определении справедливой стоимости активов или обязательств в зависимости от значимости исходных данных, используемых при оценках, следующим образом:

- текущие, не требующие корректировок цены (котировки) активного рынка по активам или обязательствам, идентичным (одинаковым) с оцениваемым активом или обязательством к которым Банк может получить доступ на дату оценки (уровень 1);



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

-в случае отсутствия информации о текущих, не требующих корректировок ценах (котировках), – цены (котировки) активного рынка по аналогичным (сопоставимым) активам или обязательствам, цены (котировки) рынков, которые не являются активными, по идентичным (одинаковым) или аналогичным (сопоставимым) активам или обязательствам, информация, основанная на исходных данных, за исключением цен (котировок), которые являются наблюдаемыми на рынке, а также информация, основанная на подтверждаемых рынком исходных данных (уровень 2);

-информация, не основанная на наблюдаемых исходных данных (уровень 3).

Корректировка исходных данных 2 уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

Амортизированная стоимость финансового актива или финансового обязательства - стоимость финансового актива или финансового обязательства при первоначальном признании за вычетом полученных или выплаченных денежных средств (основной суммы, процентных доходов (расходов) и иных платежей, определенных условиями договора), скорректированная на величину накопленной амортизации разницы между первоначально признанной и фактически получаемой (выплачиваемой) по финансовому инструменту суммой (премия или дисконт), а также на величину признанного обесценения финансового актива. Амортизация указанной разницы осуществляется с использованием эффективной ставки процента.

Начисленные проценты включают амортизацию отложенных затрат на совершение сделки при первоначальном признании и премий или дисконтов с использованием метода эффективной ставки процента.

Начисленные процентные доходы и начисленные процентные расходы, включая начисленный купонный доход и амортизированный дисконт и премию, не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих активов и обязательств.

По финансовым активам и финансовым обязательствам с плавающей ставкой на момент установления новой ставки купона (процента) происходит пересчет денежных потоков и эффективной ставки процента. Пересчет эффективной ставки процента осуществляется исходя из текущей амортизированной стоимости и ожидаемых будущих выплат. При этом текущая амортизированная стоимость финансового инструмента не изменяется, а дальнейший расчет амортизированной стоимости осуществляется с применением новой эффективной ставки процента.

Метод эффективной ставки процента - это метод расчета амортизированной стоимости финансового актива или финансового обязательства (или группы финансовых активов или финансовых обязательств) и распределения процентного дохода или процентного расхода на соответствующий период.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Эффективная ставка процента - это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете эффективной ставки процента Банк должна рассчитать потоки денежных средств с учетом всех договорных условий финансового инструмента (например, права на досрочное погашение, опциона на покупку и аналогичных опционов), но не должна принимать во внимание будущие кредитные потери.

Расчет включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, которые являются неотъемлемой частью эффективной ставки процента, затрат по сделке и всех прочих премий или дисконтов.

Существует предположение, что потоки денежных средств и ожидаемый срок существования группы аналогичных (сопоставимых) финансовых инструментов могут быть достоверно рассчитаны. Однако в тех редких случаях, когда невозможно достоверно рассчитать потоки денежных средств или ожидаемый срок существования финансового инструмента (или группы финансовых инструментов), Банк должен использовать данные по движению денежных средств, предусмотренные договором, на протяжении всего договорного срока финансового инструмента (или группы финансовых инструментов).

Себестоимость представляет собой сумму уплаченных денежных средств, или эквивалентов денежных средств, или справедливую стоимость другого возмещения, переданного для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты на совершение сделки.

Оценка по себестоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок, и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных финансовых инструментов, которые связаны с такими долевыми инструментами, не имеющими котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

Затраты на совершение сделки являются дополнительными издержками, непосредственно связанными с приобретением, выпуском или выбытием финансового инструмента и включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам, консультантам, брокерам, дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты на совершение сделки не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

#### 4.2. Первоначальное признание финансовых инструментов

При первоначальном признании финансового актива или финансового обязательства Банк оценивает его по справедливой стоимости, плюс, в случае финансового актива или финансового обязательства, которые не оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток, затраты на совершение сделки, непосредственно связанные с приобретением или выпуском финансового актива или финансового обязательства.

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании, как правило, является цена сделки (то есть справедливая стоимость переданного или полученного возмещения).



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Прибыль или убыток при первоначальном признании финансового актива или финансового обязательства учитывается только в том случае, если есть разница между ценой сделки и справедливой стоимостью, подтверждением которой могут служить котированные цены на идентичный (одинаковый) актив или обязательство на активном рынке (то есть исходные данные 1 уровня) или метод оценки, при котором используются только данные наблюдаемого рынка. Во всех остальных случаях Банк признает в качестве прибыли или убытка разницу между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки только в той мере, в которой она возникает в результате изменения факторов (в том числе временного), которые Банк учитывала при установлении цены актива или обязательства.

При наличии стандартных условий расчетов покупка и продажа финансовых активов отражается в учете на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Банк обязуется купить или продать данный актив, или на дату расчетов, то есть дату осуществления поставки финансового актива Банку или Банком. Выбранный метод применяется Банком последовательно ко всем покупкам и продажам финансовых активов, относимых к одной и той же категории финансовых активов. С этой целью финансовые активы, предназначенные для торговли, образуют отдельную категорию от финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

При учете на дату заключения сделки предусматривается:

- признание финансового актива, подлежащего получению, и обязательства по его оплате в день заключения сделки;
- прекращение признания актива, являющегося предметом продажи, признание любой прибыли или убытка от его выбытия и признание дебиторской задолженности со стороны покупателя, подлежащей погашению на дату заключения сделки.

При учете на дату расчетов предусматривается:

- признание актива в день его передачи Банку;
- прекращение признания актива и признание любой прибыли или убытка от его выбытия в день поставки Банком.

При учете на дату расчетов Банк учитывает любое изменение справедливой стоимости финансового актива, подлежащего получению в период между датой заключения сделки и датой расчетов, точно так же, как она учитывает изменение стоимости приобретенного актива, т.е. изменение стоимости не признается в отношении активов, отражаемых по себестоимости или амортизированной стоимости; оно относится на прибыль или убыток применительно к активам, классифицированным как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; и признается в прочем совокупном доходе консолидированного отчета о совокупном доходе применительно к активам, классифицированным как «имеющиеся в наличии для продажи».

При учете на дату расчетов до момента совершения расчетов срочные операции классифицируются как операции с производными финансовыми инструментами.

#### 4.3. Обесценение финансовых активов

Для отражения в финансовой отчетности принятых рисков Банк формирует резервы по средствам в других банках, финансовым активам, удерживаемым до погашения, по кредитам и дебиторской задолженности, а также по прочим активам.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Финансовый актив обесценивается и убытки от обесценения возникают только в том случае, если существуют объективные признаки обесценения в результате одного или нескольких событий, имевших место после первоначального признания актива (далее – событие, приводящее к убытку) и если это событие (события), приводящее (приводящие) к убытку, оказывает (оказывают) такое воздействие на предполагаемые будущие потоки денежных средств по финансовому активу, которое поддается достоверной оценке.

Основными признаками, по которым Банк определяет, обесценен финансовый актив или нет (есть ли событие, приводящее к убытку), являются следующие события:

- любой очередной взнос был просрочен и задержка в платеже не вызвана недостатками работы платежной системы;
- у заемщика или эмитента имеются значительные финансовые проблемы, о чем может, например, свидетельствовать финансовая отчетность заемщика или эмитента, которая была получена Банком;
- заемщик или эмитент рассматривает возможность наступления банкротства;
- имеются неблагоприятные изменения в платежеспособности заемщика или эмитента, что является результатом изменений в состоянии национальной или региональной экономики, которые имеют влияние на заемщика или эмитента;
- стоимость обеспечения значительно снизилась в результате неблагоприятных рыночных условий;
- кредитор, вследствие причин экономического или юридического характера, в том числе связанных с финансовыми трудностями заемщика, предоставил заемщику льготные условия, что в другой ситуации не произошло бы;
- активы выданы заемщику с целью погашения задолженности по ранее предоставленному активу;
- исчезновение активного рынка для данного финансового актива вследствие финансовых затруднений эмитента (но не по причине того, что актив больше не обращается на рынке);
- существует информация об имеющихся случаях нарушений эмитентом или заемщиком условий договора по аналогичным (сопоставимым) финансовым активам.

Убытки от обесценения по финансовым активам, отражаемым по амортизированной стоимости, признаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения в результате одного или более событий, приводящих к убытку, произошедших после первоначального признания финансового актива. Банк не признает убытков от обесценения при первоначальном признании финансовых активов.

В случае если у Банка отсутствуют объективные доказательства обесценения для индивидуально оцененного финансового актива, независимо от его существенности, этот актив включается в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивается в совокупности с ними на предмет обесценения.

В целях совокупной оценки обесценения финансовые активы группируются по аналогичным характеристикам кредитного риска. Эти характеристики относятся к оценке будущих потоков денежных средств для групп таких активов и свидетельствуют о способности дебиторов погасить все причитающиеся суммы в соответствии с договорными условиями в отношении оцениваемых активов.

Будущие потоки денежных средств в группе финансовых активов, которые совокупно оцениваются на предмет обесценения, определяются на основе договорных денежных потоков по всему оставшемуся сроку действия актива, и на основе имеющейся у Банка статистики об объемах просроченной задолженности, которая возникнет в результате произошедших событий, приводящих к убытку, а также о возможности возмещения просроченной задолженности.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Статистика прошлых лет корректируется на основании текущих наблюдаемых данных для отражения воздействия текущих условий, которые не повлияли на предшествующие периоды, а также для устранения эффекта прошлых событий, приводящих к убытку, не существующих в текущем периоде.

Убытки от обесценения финансового актива либо уменьшают непосредственно балансовую стоимость финансового актива, либо признаются путем создания резервов на возможные потери от обесценения финансового актива в размере, необходимом для снижения балансовой стоимости актива до текущей стоимости ожидаемых денежных потоков (которая не включает в себя будущие убытки по кредиту, которые в настоящее время еще не были понесены), дисконтированных с использованием первоначальной эффективной ставки процента по данному активу.

Расчет дисконтированной стоимости ожидаемых денежных потоков обеспеченного финансового актива включает денежные потоки, которые могут возникнуть при реализации залога за вычетом затрат на его реализацию, независимо от степени вероятности такой реализации.

Если в последующем периоде сумма убытка от обесценения финансового актива снижается, и это снижение может быть объективно отнесено к событию, наступившему после признания обесценения финансового актива (как, например, повышение кредитного рейтинга должника), ранее отраженный убыток от обесценения восстанавливается в составе прибыли или убытка посредством корректировки созданного резерва.

Такая корректировка не должна приводить к тому, чтобы балансовая стоимость финансового актива превысила его амортизированную стоимость, рассчитанную, как если бы обесценение не было признано, на дату восстановления обесценения.

После корректировки финансового актива в результате обесценения до возмещаемой стоимости процентный доход отражается на основе процентной ставки, которая использовалась для дисконтирования будущих денежных потоков с целью определения убытка от обесценения.

Финансовые активы, погашение которых невозможно, и в отношении которых завершены все необходимые процедуры с целью полного или частичного возмещения и определена окончательная сумма убытка, списываются за счет сформированного резерва на возможные потери от обесценения, отраженного в отчете о финансовом положении.

Если при пересмотре условий в отношении обесцененных финансовых активов пересмотренные условия значительно отличаются от предыдущих, новый актив первоначально признается по справедливой стоимости.

Убытки от обесценения по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи, признаются в составе прибыли или убытка по мере их понесения в результате одного или более событий, приводящих к убытку, произошедших после первоначального признания финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи. Балансовая стоимость финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи уменьшается на сумму убытков от обесценения без использования счета резервов.

Существенное или длительное снижение справедливой стоимости долевого ценной бумаги, классифицированной как «имеющаяся в наличии для продажи», ниже стоимости ее приобретения является признаком ее обесценения.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

В случае наличия признаков обесценения, накопленный убыток, определенный как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью за вычетом убытка от обесценения данного актива, который был ранее признан в составе прибыли или убытка, переклассифицируется из прочего совокупного дохода отчета о прочих совокупных доходах в прибыль или убыток в порядке переклассификационной корректировки. Убытки от обесценения долевого инструмента не восстанавливаются через прибыль или убыток; увеличение справедливой стоимости после обесценения признается в прочем совокупном доходе отчета о совокупном доходе.

В отношении долговых инструментов, классифицированных как «имеющиеся в наличии для продажи», оценка наличия признаков обесценения производится по тем же критериям (событиям, приводящим к убытку), что и для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости.

Сумма убытка, которая подлежит переклассификации в состав прибыли или убытка, равна разнице между ценой приобретения актива (за вычетом выплат в погашение суммы основного долга и с учетом амортизации по активам, оцениваемым с использованием метода эффективной ставки процента) и текущей справедливой стоимостью минус убытки от обесценения по этому активу, ранее признанные в составе прибыли или убытка.

Процентные доходы по обесцененным активам начисляются исходя из амортизированных стоимости, определяемой с учетом признания убытка от обесценения, с использованием процентной ставки, примененной для дисконтирования будущих денежных потоков в целях оценки убытков от обесценения.

Процентные доходы отражаются по статье "Процентные доходы" отчета о прибылях и убытках.

Если в последующем отчетном периоде справедливая стоимость долгового инструмента, отнесенного к категории "имеющиеся в наличии для продажи", увеличивается, и такое увеличение может быть объективно отнесено к событию, произошедшему после признания убытка от обесценения в составе прибыли или убытка, то убыток от обесценения восстанавливается через прибыль или убытки текущего отчетного периода.

#### 4.4. Прекращение признания финансовых инструментов

Банк прекращает признавать финансовый актив только в том случае, если выполняется одно из следующих условий:

- истекает срок договорных прав требования на потоки денежных средств по финансовому активу;
- Банк передает финансовый актив, и такая передача соответствует критериям прекращения признания.

Финансовый актив считается переданным Банком только в том случае, если выполняется одно из следующих условий:

- Банк передает договорные права на получение потоков денежных средств по финансовому активу;



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

- Банк сохранил за собой договорные права на получение потоков денежных средств по финансовому активу, но при этом принимает на себя договорное обязательство выплачивать денежные средства одному или нескольким получателям. В этом случае актив считается переданным только при одновременном выполнении следующих трех условий:
- Банк не имеет обязательства по выплате денежных средств конечным получателям, если она не получит эквивалентные суммы по первоначальному активу (производимые Банком краткосрочные авансовые платежи с правом полного возмещения суммы заемных средств с учетом начисленных по рыночным ставкам процентов не являются нарушением этого условия);
- по условиям договора передачи Банк не вправе продавать первоначальный актив или закладывать его для других целей, кроме гарантийного обеспечения своего обязательства по выплате денежных потоков конечным покупателям;
- Банк имеет обязательство перечислять денежные средства, собираемые им от имени конечных получателей, без существенных задержек. Кроме того, Банк не вправе реинвестировать такие потоки денежных средств, за исключением инвестиций в денежные средства или эквиваленты денежных средств, в течение короткого расчетного периода с даты получения до даты требуемого перечисления конечным получателям, при этом процентный доход от таких инвестиций подлежит передаче конечным получателям.

При передаче финансового актива Банк оценивает степень, в которой за ним сохраняются риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. В случае, если Банк:

- передает практически все риски и выгоды, связанные с владением финансовым активом, то признание этого финансового актива прекращается. Права и обязательства, возникшие или сохраненные при передаче финансового актива, признаются отдельно в качестве активов и обязательств;
- сохраняет за собой практически все риски и выгоды, связанные с владением финансовым активом, то признание этого финансового актива продолжается;
- не передает и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды, связанные с владением финансовым активом, то он определяет, сохраняется ли контроль над этим финансовым активом.

Если контроль не сохраняется, Банк прекращает признание переданного финансового актива. Права и обязательства, возникшие или сохраненные при передаче финансового актива, признаются отдельно в качестве активов и обязательств.

При сохранении контроля Банк продолжает признавать переданный финансовый актив в той степени, в которой он продолжает в нем участвовать.

В случае, если переоформление активов осуществляется с существенным изменением условий, то признание переоформляемого актива прекращается, а переоформленный актив признается в отчете о финансовом положении как вновь приобретенный.

В случае если переоформление финансовых активов осуществляется без существенного изменения условий, то переоформленный актив отражается по балансовой стоимости переоформляемого финансового актива.

Прекращение признания финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличных условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства прекращается признание первоначального обязательства, а новое обязательство отражается в учете по справедливой стоимости с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в составе прибыли или убытка.

#### 4.5. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе и на текущих счетах Банка, а также эквиваленты денежных средств, представляющие собой краткосрочные, высоколиквидные вложения, которые могут быть реализованы в целях незамедлительного получения заранее известной суммы денежных средств и подвергающиеся незначительному риску изменения их стоимости. Все краткосрочные межбанковские кредиты и депозиты, за исключением кредитов "овернайт", показаны в составе средств в других кредитных организациях и банках-нерезидентах (далее – банки). Суммы, в отношении которых имеются какие-либо ограничения на их использование, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов.

#### 4.6. Обязательные резервы на счетах в Банке России

Обязательные резервы на счетах в Банке России отражаются по амортизированной стоимости и представляют собой средства, которые депонированы в Банке России и по которым не начисляются проценты и которые не предназначены для финансирования текущих операций Банка. Следовательно, они исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов для целей составления отчета о движении денежных средств.

#### 4.7. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Банк относит к данной категории финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, предназначенные для торговли, и прочие финансовые активы, классифицированные как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток при первоначальном признании.

Финансовый актив классифицируется как предназначенный для торговли, если он приобретается в целях продажи в краткосрочной перспективе или является частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, которые управляются на совокупной основе и недавние сделки с которыми свидетельствуют о фактическом получении прибыли.

Требования по незавершенным на конец отчетного периода сделкам с производными финансовыми инструментами также определяются как «финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток», предназначенные для торговли, только если они не являются производными финансовыми инструментами, определенными в качестве эффективного инструмента хеджирования.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Прочие финансовые активы, классифицированные как «оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток», включают финансовые активы, которые при первоначальном признании были отнесены к этой категории. Банк относит финансовые активы к данной категории только в том случае, если выполняется одно из условий:

- такая классификация полностью или существенно устраняет непоследовательность применения принципа в оценки или признания (учетные несоответствия), которые в противном случае возникли бы в результате оценки активов и обязательств или признания соответствующих доходов и расходов с использованием разных методов;
- группа финансовых активов управляется и оценивается по справедливой стоимости в соответствии с документально закреплённой стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией. Информация о данных финансовых активах, управляемых на основе справедливой стоимости, представляется на рассмотрение руководителя;
- финансовый актив включает встроенный производный финансовый инструмент, который должен учитываться отдельно.

Первоначально и впоследствии финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости. Методы оценки изложены в разделе 4.1. «Ключевые методы оценки».

Реализованные и нереализованные доходы и расходы по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток, отражаются в отчете о прибылях и убытках в том отчетном периоде, в котором они возникли, в составе доходов за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Процентные доходы по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, рассчитываются с использованием метода эффективной ставки процента и отражаются в отчете о прибылях и убытках как процентные доходы по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Полученные дивиденды отражаются по статье «Прочие операционные доходы» в отчете о прибылях и убытках, когда установлено право Банка на получение выплаты и существует вероятность получения дивидендов.

Банк классифицирует финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в соответствующую категорию в момент их приобретения. Производные финансовые инструменты, классифицированные в данную категорию, и прочие финансовые активы, классифицированные как «оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» при первоначальном признании, переклассификации не подлежат.

#### 4.8. Средства в других банках

Средства в других группах включают финансовые активы, не являющиеся производными финансовыми инструментами, с установленными платежами, не котирующиеся на активном рынке, предоставленные Банком банкам-контрагентам (включая Банк России), за исключением:

- а) размещений «овернайт»;
- б) тех, в отношении которых у Банка есть намерение продать их немедленно или в ближайшем будущем и которые должны классифицироваться как «предназначенные для торговли», и тех, которые после первоначального признания определяются Банком как «оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток»;
- в) тех, которые после первоначального признания определяются в качестве «имеющихся в наличии для продажи»;



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

г) тех, по которым владелец не сможет покрыть всю существенную сумму своей первоначальной инвестиции по причинам, отличным от снижения кредитоспособности, и которые следует классифицировать как «имеющиеся в наличии для продажи».

Средства, размещенные в других банках, отражаются, начиная с момента выдачи (размещения) денежных средств. При первоначальном признании средства в других банках оцениваются по справедливой стоимости.

Переклассифицированные финансовые активы из категории «оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» или из категории «имеющиеся в наличии для продажи» подлежат признанию по справедливой стоимости на дату переклассификации. Прибыли или убытки, уже признанные в прибылях и убытках на момент переклассификации финансовых активов из категорий «оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток», не восстанавливаются. В дальнейшем предоставленные кредиты и размещенные депозиты учитываются по амортизированной стоимости за вычетом резервов под обесценение.

Амортизированная стоимость основана на справедливой стоимости суммы выданного кредита или размещенного депозита, рассчитанной с учетом сложившихся процентных ставок по аналогичным кредитам и депозитам, действовавших на дату предоставления кредита или размещения депозита.

Разница между справедливой стоимостью и номинальной стоимостью кредита или депозита, возникающая при предоставлении кредитов или размещении депозитов по процентным ставкам выше или ниже сложившихся ставок, отражается в отчете о прибылях и убытках в момент выдачи такого кредита или размещения депозита по статье «Доходы (расходы) от активов, размещенных по ставкам выше (ниже) рыночных».

Впоследствии балансовая стоимость этих кредитов и депозитов корректируется с учетом амортизации данного дохода или расхода, и процентный доход отражается в отчете о прибылях и убытках с использованием метода эффективной ставки процента.

Порядок определения обесценения финансовых активов изложен в разделе 4.3. «Обесценение финансовых активов».

### 4.9. Кредиты и дебиторская задолженность

Кредиты и дебиторская задолженность включают финансовые активы, не являющиеся производными финансовыми инструментами, с установленными платежами, не котирующиеся на активном рынке, за исключением:

-тех, в отношении которых у Банка есть намерение продать их немедленно или в ближайшем будущем и которые должны классифицироваться как «предназначенные для торговли», и тех, которые после первоначального признания определяются Банком как «оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток»;

-тех, которые после первоначального признания определяются в качестве «имеющихся в наличии для продажи»;

-тех, по которым владелец не сможет покрыть всю существенную сумму своей первоначальной инвестиции по причинам, отличным от снижения кредитоспособности, и которые следует классифицировать как «имеющиеся в наличии для продажи».



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Первоначальное признание кредитов и дебиторской задолженности осуществляется по справедливой стоимости плюс понесенные затраты на совершение сделки (т.е. справедливой стоимости выплаченного или полученного возмещения). Переклассифицированные финансовые активы из категории "оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток" или из категории "имеющиеся в наличии для продажи" подлежат признанию по справедливой стоимости на дату переклассификации. Прибыли или убытки, уже признанные в прибылях и убытках на момент переклассификации финансовых активов из категории "оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток", не восстанавливаются.

Последующая оценка кредитов и дебиторской задолженности осуществляется по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

Кредиты и дебиторская задолженность отражаются, начиная с момента выдачи денежных средств заемщикам.

Кредиты, выданные по процентным ставкам отличным от рыночных процентных ставок, оцениваются на дату выдачи по справедливой стоимости, которая представляет собой будущие процентные платежи и сумму основного долга, дисконтированные с учетом рыночных процентных ставок для аналогичных кредитов.

Разница между справедливой и номинальной стоимостью кредита отражается в отчете о прибылях и убытках как доход от активов, размещенных по ставкам выше рыночных, или как расход от активов, размещенных по ставкам ниже рыночных. Впоследствии балансовая стоимость этих кредитов корректируется с учетом амортизации дохода (или расхода) по кредиту, и соответствующий доход отражается в отчете о прибылях и убытках с использованием метода эффективной ставки процента. Порядок определения обесценения финансовых активов изложен в разделе 4.3 "Обесценение финансовых активов".

#### *4.10. Векселя приобретенные*

Приобретенные векселя классифицируются в зависимости от целей их приобретения в следующие категории финансовых активов: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, финансовые активы, удерживаемые до погашения; кредиты и дебиторская задолженность; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, и, впоследствии, отражаются в соответствии с учетной политикой, представленной в данном примечании для этих категорий активов.

#### *4.11. Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи*

Данная категория включает финансовые активы, не являющиеся производными финансовыми инструментами, которые определены как "имеющиеся в наличии для продажи" или не классифицированы как "кредиты и дебиторская задолженность", или как "финансовые активы, удерживаемые до погашения", или как "финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток". Банк классифицирует финансовые активы в соответствующую категорию в момент их приобретения.

Данная категория включает долговые и долевые инвестиционные ценные бумаги, которые Банк намерен удерживать в течение неопределенного времени и которые могут быть проданы (обменены) в зависимости от требований по поддержанию ликвидности или в результате изменения процентных ставок, обменных курсов или цен на финансовые активы.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости плюс затраты на совершение сделки, непосредственно связанные с приобретением финансового актива. При этом, как правило, справедливой стоимостью является цена сделки по приобретению финансового актива.

Последующая оценка финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, осуществляется по справедливой стоимости. Методы оценки изложены в разделе 4.1 «Ключевые методы оценки».

В зависимости от обстоятельств могут быть применены различные методы оценки. Оценка по себестоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена.

Нереализованные доходы и расходы, возникающие в результате изменения справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, признаются в прочем совокупном доходе и отражаются в отчете о совокупном доходе.

При выбытии финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, соответствующие накопленные нереализованные доходы и расходы подлежат переклассификации из прочего совокупного дохода отчета о совокупном доходе в прибыль или убыток и включаются в отчет о прибылях и убытках по строке "Доходы за вычетом расходов (Расходы за вычетом доходов) по операциям с финансовыми активами, имеющимися в наличии для продажи".

Порядок определения обесценения финансовых активов изложен в разделе 4.3 "Обесценение финансовых активов".

Процентные доходы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи, рассчитываются на основе метода эффективной ставки процента и отражаются в отчете о прибылях и убытках как процентные доходы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи. Полученные дивиденды отражаются по статье "Прочие операционные доходы" в отчете о прибылях и убытках, когда установлено право Банка на получение выплаты и существует вероятность получения дивидендов.

#### 4.12. Инвестиции в ассоциированные предприятия (организации)

Банк не имеет ассоциированных предприятий (организаций). Ассоциированные предприятия (организации) - это предприятия, в которых Группе принадлежит от 20 до 50 % голосующих акций или на деятельность которых Банк оказывает значительное влияние, но не контролирует их.

#### 4.13. Основные средства

Основные средства отражены по стоимости приобретения, скорректированной до эквивалента покупательной способности валюты Российской Федерации на 1 января 2003 года, для активов, приобретенных до 1 января 2003 года, либо по переоцененной стоимости, как отмечено далее, за вычетом накопленного износа и резерва под обесценение (там, где это необходимо).



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

4. Принципы учетной политики (продолжение)

Здания и земельные участки (основные средства) Банка регулярно переоцениваются. Их справедливая стоимость, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональными оценщиками. Справедливой стоимостью машин и оборудования обычно является их рыночная стоимость, определяемая путем оценки с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования таких машин и оборудования.

Исходные данные, используемые при оценке справедливой стоимости основных средств, классифицируются по уровням иерархии справедливой стоимости, изложенным в разделе 4.1 «Ключевые методы оценки».

В отношении оценок справедливой стоимости основных средств, относимых к 3 уровню и иерархии справедливой стоимости, если текущее использование объекта основных средств отличается от его наилучшего и наиболее эффективного использования, Банк намерен раскрывать данный факт и то, почему объект основных средств используется не лучшим и наиболее эффективным образом.

При определении справедливой стоимости основных средств без привлечения независимого оценщика Банк намерен раскрыть информацию о методах оценки и исходных данных, использованных при определении справедливой стоимости, включая информацию о том, что послужило основой для определения справедливой стоимости: объективные рыночные данные или в большей мере другие факторы ввиду специфики объекта и отсутствия сопоставимых рыночных данных. Под другими факторами, как правило, понимается использование доходного подхода или затратного подхода для определения справедливой стоимости основных средств.

Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов основных средств. Фонд переоценки основных средств, включенный в отчет об изменениях в собственном капитале, относится непосредственно на нераспределенную прибыль (накопленный дефицит) после реализации дохода от переоценки, то есть в момент списания или выбытия актива или по мере использования данного актива Банком. В последнем случае сумма реализованного дохода от переоценки представляет собой разницу между амортизацией, основанной на переоцененной балансовой стоимости актива, и амортизацией, основанной на его первоначальной стоимости.

Если производится переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке также подлежит вся группа основных средств, к которой относится данный актив.

Переоценка группы основных средств производится одновременно с целью исключения возможности избирательной переоценки активов, а также представления в финансовой отчетности статей, являющихся суммой основных средств, оцененных по фактической стоимости и по переоцененной стоимости на разные даты. Однако группа активов может переоцениваться по скользящему графику, если переоценка производится в течение короткого времени и результаты постоянно обновляются.

Незавершенное строительство учитывается по первоначальной стоимости. По завершении строительства активы переводятся в состав основных средств или инвестиционного имущества и отражаются по балансовой стоимости на момент перевода. Незавершенное строительство не подлежит амортизации до момента ввода актива в эксплуатацию.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

**4. Принципы учетной политики (продолжение)**

Все прочие объекты основных средств отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения (в случае их наличия).

На конец каждого отчетного периода Банк определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если такие признаки существуют, Банк производит оценку возмещаемой стоимости, которая определяется как наибольшая из справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу, и ценности использования.

Ценность использования представляет собой дисконтированную стоимость будущих потоков денежных средств, которые предполагается получить от основных средств. Расчет ценности использования включает оценку будущего притока и оттока денежных средств в связи с дальнейшим использованием основных средств и в результате их выбытия в конце срока службы, а также применение соответствующей ставки дисконта.

Если балансовая стоимость основных средств превышает их возмещаемую стоимость, то балансовая стоимость основных средств уменьшается до возмещаемой стоимости, а разница отражается в отчете о прибылях и убытках как убыток от обесценения основных средств, если только основные средства не отражаются по переоцененной величине (например, по модели переоценки в соответствии с МСФО (IAS) 16 «Основные средства» (далее – МСФО (IAS) 16). Убыток от обесценения по переоцененному основному средству признается в прочем совокупном доходе отчета о совокупном доходе в размере величины прироста от переоценки данного актива, а оставшаяся часть убытка от обесценения отражается в отчете о прибылях и убытках. Убытки от обесценения, отраженные для основных средств в предыдущие годы, сторнируются, если имело место изменение в оценках, использованных для определения возмещаемой стоимости основных средств.

Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, определяются как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью основных средств и отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках в момент их совершения. Затраты по замене крупных частей (компонентов) основных средств признаются в стоимости таких основных средств. Стоимость заменяемых частей (компонентов) основных средств подлежит прекращению признания.

**4.14. Амортизация**

Амортизация начисляется по методу равномерного списания в течение срока полезного использования активов с применением следующих норм амортизации:

	Годовая норма амортизации, %
Объекты ОС	
Объекты недвижимого имущества	2
Автомобили	20
Компьютерная и оргтехника	20
Прочее оборудование	33,3
Улучшения арендованного имущества	20



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

**4. Принципы учетной политики (продолжение)**

Процент амортизационных отчислений основывается на требованиях МСФО.

Примененный по отношению к активу метод амортизации должен пересматриваться, по крайней мере, один раз в конце каждого финансового года. При этом каждое существенное изменение в подходе к амортизации актива будет отражаться на использовании метода его амортизации. Такое изменение будет учитываться в качестве изменения бухгалтерских оценок в соответствии с МСФО (IAS) 8 "Учетная политика, изменения в расчетных бухгалтерских оценках и ошибки" (далее - МСФО (IAS) 8).

Амортизация признается, даже если справедливая стоимость актива, превышает его балансовую стоимость, при условии, что ликвидационная стоимость актива не превышает балансовую стоимость. Ремонт и обслуживание актива не исключают необходимость его амортизации.

Амортизация актива начинается, когда он становится доступен для использования, т.е. когда местоположение и состояние актива обеспечивают возможность его использования в соответствии с намерениями Банка. Амортизация актива прекращается на более раннюю из двух дат: даты классификации актива как предназначенного для продажи (или включения его в выбывающую группу) или даты прекращения признания данного актива.

Земля не подлежит амортизации.

**4.15. Нематериальные активы**

К нематериальным активам относятся идентифицируемые не денежные активы, не имеющие физической формы. Нематериальные активы первоначально оцениваются по себестоимости.

После первоначального признания нематериальные активы отражаются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы имеют ограниченные или неопределенные сроки полезного использования. Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение срока полезного использования и анализируются на предмет обесценения в случае наличия признаков возможного обесценения нематериального актива.

Сроки и порядок амортизации нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования анализируются как минимум ежегодно в конце каждого отчетного периода.

Изменения ожидаемого срока полезного использования или ожидаемого характера использования конкретного актива и получение будущих экономических выгод от него учитываются посредством изменения срока или порядка амортизации (в зависимости от ситуации) и рассматриваются в качестве изменений бухгалтерских оценок. Амортизационные отчисления по нематериальным активам с ограниченным сроком полезного использования отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе расходов согласно назначению нематериального актива. Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются. При этом они ежегодно анализируются на предмет обесценения либо по отдельности, либо на уровне подразделения, генерирующего денежные потоки. Срок полезного использования нематериального актива с неопределенным сроком использования анализируется на предмет наличия обстоятельств, подтверждающих правильность существующей оценки срока полезного использования такого актива.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

В противном случае срок полезного использования перспективно меняется с неопределенного на ограниченный. Приобретенные лицензии на программное обеспечение признаются на основе затрат, понесенных на приобретение и внедрение данного программного обеспечения. Затраты на разработку, напрямую связанные с идентифицируемым программным обеспечением, которое контролируется Банком и с высокой степенью вероятности принесет в течение периода, превышающего один год, экономические выгоды в размере, превышающем затраты, признаются нематериальным активом. Затраты на создание нематериального актива включают расходы на содержание команды разработчиков программного обеспечения и надлежащую долю общехозяйственных расходов.

Расходы, приводящие к усовершенствованию или расширению характеристик программного обеспечения по сравнению с их первоначальной спецификацией, признаются капитальными затратами и прибавляются к первоначальной стоимости программного обеспечения. Затраты, связанные с эксплуатацией программного обеспечения, отражаются в составе расходов по мере их возникновения. Затраты на разработку программного обеспечения, признанные в качестве активов, амортизируются с применением метода равномерного списания в течение срока их полезного использования с применением норм амортизации 10% в год.

#### 4.16. Операционная аренда

Когда Банк выступает в роли арендатора и риски и выгоды от владения объектами аренды передаются арендодателем Банку, общая сумма платежей по договорам операционной аренды (включая договоры, срок которых должен завершиться) отражается арендатором в отчете о прибылях и убытках с использованием метода равномерного списания в течение срока аренды.

Аренда, включенная в условия других договоров, выделяется, если исполнение договора связано с использованием конкретного актива или активов, и договор предусматривает передачу права на использование актива.

Когда активы передаются в операционную аренду общая сумма платежей по договорам операционной аренды отражается с использованием метода равномерного списания в течение срока аренды.

При определении того, является ли сделка арендой или содержит отношения аренды, Банк намерен использовать КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды» (далее – КРМФО (IFRIC) 4).

#### 4.17. Финансовая аренда

Когда Банк выступает в роли арендодателя и риски и выгоды от владения объектами аренды передаются арендатору, передаваемые в аренду активы отражаются как дебиторская задолженность по финансовой аренде и учитываются по дисконтированной стоимости будущих арендных платежей.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Дебиторская задолженность по финансовой аренде первоначально отражается на дату возникновения арендных отношений с использованием ставки дисконтирования, определенной на дату арендной сделки (датой возникновения арендных отношений считается дата заключения договора аренды или дата подтверждения участниками арендных отношений основных положений аренды в зависимости от того, какая дата наступила раньше). Разница между суммой дисконтированной дебиторской задолженности и недисконтированной стоимостью будущих арендных платежей представляет собой неполученные финансовые доходы. Данные доходы признаются в течение срока аренды с использованием метода чистых инвестиций (до налогообложения), который предполагает постоянную норму доходности в течение всего срока действия договора аренды.

Дополнительные затраты, непосредственно связанные с организацией арендных отношений, включаются в первоначальную сумму дебиторской задолженности по финансовой аренде и уменьшают сумму дохода, признаваемого в арендный период. Финансовые доходы по аренде отражаются в составе процентных доходов в отчете о прибылях и убытках.

Убытки от обесценения дебиторской задолженности по финансовой аренде признаются в отчете о прибылях и убытках по мере их возникновения в результате одного или более событий ("событий убытка"), произошедших после первоначального признания дебиторской задолженности по финансовой аренде.

Для определения наличия объективных признаков убытка от обесценения дебиторской задолженности по финансовой аренде Банк использует основные критерии, изложенные в 4.3 "Обесценение финансовых активов".

Убытки от обесценения дебиторской задолженности по финансовой аренде признаются путем создания резерва под обесценение дебиторской задолженности по финансовой аренде в размере разницы между чистой балансовой стоимостью дебиторской задолженности по финансовой аренде и текущей стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков (исключая будущие, еще не понесенные убытки), дисконтированных с применением встроенной в арендный договор нормы доходности. Расчетные будущие денежные потоки отражают денежные потоки, которые могут возникнуть в результате получения и продажи актива по договору аренды.

Когда Банк выступает в роли арендатора, и все риски и выгоды, связанные с владением, передаются Банку, активы, полученные в аренду, отражаются в составе основных средств с даты возникновения арендных отношений по наименьшей из справедливой стоимости активов, полученных в аренду, и текущей стоимости минимальных арендных платежей. Каждый арендный платеж частично относится на погашение обязательства, а частично - на финансовые расходы с целью обеспечения постоянной процентной ставки от величины остатка задолженности по финансовой аренде. Соответствующие арендные обязательства за вычетом будущих финансовых расходов включаются в статью "Прочие заемные средства". Финансовые расходы по аренде отражаются в составе процентных расходов отчета о прибылях и убытках.

Активы, приобретенные по договору финансовой аренды, амортизируются в течение срока их полезного использования или, в случае, если у Банка нет достаточной уверенности в том, что он получит право собственности к моменту окончания срока аренды - в течение срока аренды.

При определении того, является ли сделка арендой или содержит отношения аренды, Банк использует КРМФО (IFRIC) 4.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

4. Принципы учетной политики (продолжение)

4.18. *Заемные средства*

К заемным средствам относятся средства клиентов, средства других банков (включая Банк России), прочие заемные средства. Заемные средства первоначально учитываются по справедливой стоимости, которая представляет собой сумму полученных средств за вычетом понесенных затрат по сделке.

Впоследствии заемные средства отражаются по амортизированной стоимости, а разница между суммой полученных средств и стоимостью погашения отражается в отчете о прибылях и убытках в течение периода заимствования с использованием метода эффективной ставки процента. (Правила учета при хеджировании применяются в отношении депозитов, риски по которым хеджируются производными финансовыми инструментами.)

Заемные средства, имеющие процентные ставки, отличные от рыночных процентных ставок, оцениваются в момент получения по справедливой стоимости, которая включает в себя будущие процентные платежи и сумму основного долга, дисконтированные с учетом рыночных процентных ставок для аналогичных заимствований.

Разница между справедливой стоимостью и номинальной стоимостью заемных средств на момент получения отражается в отчете о прибылях и убытках как доход от привлечения заемных средств по ставкам ниже рыночных, или как расход от привлечения заемных средств по ставкам выше рыночных.

Впоследствии балансовая стоимость заемных средств корректируется с учетом амортизации первоначального дохода (расхода) по заемным средствам, и соответствующие расходы отражаются как процентные расходы в отчете о прибылях и убытках с использованием метода эффективной ставки процента.

4.19. *Выпущенные долговые ценные бумаги*

Выпущенные долговые ценные бумаги включают векселя, депозитные и сберегательные сертификаты, облигации, выпущенные Банком. Выпущенные долговые ценные бумаги первоначально отражаются по справедливой стоимости, которая представляет собой сумму полученных средств (справедливую стоимость полученного имущества) за вычетом понесенных затрат на совершение сделки. Впоследствии выпущенные долговые ценные бумаги отражаются по амортизированной стоимости, и любая разница между их первоначальной стоимостью и стоимостью на момент погашения отражается в отчете о прибылях и убытках в течение периода обращения данной ценной бумаги с использованием метода эффективной ставки процента. При выпуске конвертируемых облигаций компонент обязательств определяется путем оценки справедливой стоимости схожего обязательства, не связанного с каким-либо компонентом капитала.

Компонент капитала рассчитывается по остаточной стоимости после вычета суммы, определенной для компонента обязательств, из общей справедливой стоимости конвертируемых облигаций. Обязательство по осуществлению будущих выплат основного долга и процентов держателям облигаций отражается по амортизированной стоимости до исполнения в момент конвертации или погашения облигаций.



# Общество с ограниченной ответственностью «Самарский ипотечно – земельный банк»

## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Если Банк приобретает собственные выпущенные долговые ценные бумаги, они исключаются из отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и уплаченной суммой отражается по статье «Прочие операционные доходы» или «Административные и прочие операционные расходы» отчета о прибылях и убытках.

#### 4.20. Расчеты с поставщиками и прочая кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность признается Банком при выполнении контрагентом своих обязательств и отражается по амортизированной стоимости.

#### 4.21. Обязательства кредитного характера

Банк принимает на себя обязательства кредитного характера, включая обязательства, возникающие при расчетах по аккредитивам и обязательства по исполнению финансовых гарантий.

Финансовые гарантии представляют собой безотзывные обязательства осуществлять платежи в случае невыполнения контрагентом своих обязательств перед третьими сторонами и подвержены такому же кредитному риску, как и кредиты.

Обязательства по выдаче кредитов с процентной ставкой ниже рыночной и финансовые гарантии первоначально отражаются по справедливой стоимости, подтвержденной, как правило, суммой полученных комиссий.

Данная сумма амортизируется линейным методом в течение срока действия обязательства, за исключением обязательства по предоставлению кредита, в случае, если существует вероятность того, что Банк заключит конкретное кредитное соглашение и не будет планировать реализацию кредита в течение короткого периода после его предоставления; такие комиссионные доходы, связанные с обязательством по предоставлению кредитов, учитываются как доходы будущих периодов и включаются в балансовую стоимость кредита при первоначальном признании. На конец каждого отчетного периода обязательства оцениваются по наибольшей из двух величин: суммы первоначального признания за вычетом накопленной амортизации полученных доходов и наилучшей оценки затрат, необходимых для урегулирования обязательства по состоянию на конец отчетного периода. Под обязательства кредитного характера создаются резервы, если есть вероятность возникновения убытков по таким обязательствам.

#### 4.22. Доли участников Банка, созданного в форме общества с ограниченной ответственностью

Банк, созданный в форме общества с ограниченной ответственностью, в целях классификации долей участников Банка как элементов собственного капитала или как финансовых обязательств, проводит анализ документов и законодательства, определяющих взаимоотношения Банка и его участников при выходе последних из общества.

Классификация долей участников Банка как элементов собственного капитала для Банков, уставами которых участникам предоставлено право на выход из общества путем отчуждения доли обществу:

В результате изменений МСФО (IAS) 32, вступивших в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2009 года, Банк классифицирует доли участников Банка, созданного в форме общества с ограниченной ответственностью, в качестве долевых инструментов (элементов собственного капитала).



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

**4. Принципы учетной политики (продолжение)**

Участники Банка в соответствии с уставом общества вправе выйти из общества путем отчуждения доли обществу в обмен на пропорциональную долю в чистых активах общества, а в случае ликвидации общества - получить часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

Все доли участников Банка обладают идентичными характеристиками и не имеют привилегий. Банк не имеет иных обременительных обязательств по выкупу долей участников.

Общая величина ожидаемых потоков денежных средств, относимых на доли участников Банка, определяется главным образом прибылью или убытком и изменениями в признанных чистых активах общества.

Величины отклонений изменения в признанных чистых активах и прибыли или убытке общества, рассчитанных в соответствии с МСФО и требованиями законодательства Российской Федерации, незначительны.

Доли участников Банка переклассифицированы из финансовых обязательств в собственный капитал по их балансовой стоимости на дату переклассификации.

**4.23. Отражение доходов и расходов**

Процентные доходы и расходы отражаются в отчете о прибылях и убытках по всем долговым инструментам по методу начисления с использованием метода эффективной ставки процента. Комиссии, относящиеся к эффективной ставке процента, включают комиссии, полученные или уплаченные в связи с формированием или приобретением финансового актива или выпуском финансового обязательства (например, комиссионные за оценку кредитоспособности, оценку или учет гарантий или обеспечения, за урегулирование условий предоставления инструмента и за обработку документов по сделке). Комиссии за обязательство по предоставлению кредита по рыночным ставкам, полученные Банком, являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, если существует вероятность того, что Банк заключит конкретное кредитное соглашение и не будет планировать реализацию кредита в течение короткого периода после его предоставления. Банк не классифицирует обязательство по предоставлению кредита как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В случае если возникает сомнение в своевременном погашении кредитов и прочих долговых инструментов, их стоимость снижается до возмещаемой стоимости с последующим отражением процентного дохода на основе той процентной ставки, которая использовалась для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки возмещаемой стоимости.

Все прочие комиссионные доходы и прочие доходы и прочие расходы отражаются, как правило, по методу начисления в течение периода предоставления услуги в зависимости от степени завершенности конкретной сделки, определяемой как доля фактически оказанной услуги в общем объеме услуг, которые должны быть предоставлены.

Комиссионные доходы по осуществлению сделок для третьих сторон (например, приобретения кредитов, акций и других ценных бумаг), полученные при совершении указанных операций, отражаются по завершенным сделкам.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Комиссионные доходы по управлению инвестиционным портфелем и прочие управленческие и консультационные услуги отражаются в соответствии с условиями договоров об оказании услуг, как правило, пропорционально затраченному времени. Комиссионные доходы от оказания услуг, связанных с управлением активами (доверительным управлением), отражаются в соответствии с условиями договора на дату, когда Банк приобретает право, на получение указанных доходов и сумма доходов может быть определена. Доходы от оказания услуг, предусматривающих длительный период обслуживания, признаются каждый отчетный период пропорционально объему оказанных услуг. Этот же принцип применяется в отношении услуг, связанных с управлением имуществом, финансовым планированием, и в отношении депозитарных услуг, которые оказываются на постоянной основе в течение длительного периода времени.

#### 4.24. Налог на прибыль

В финансовой отчетности отражены расходы по налогу на прибыль в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Расходы (доходы) по налогу на прибыль в отчете о прибылях и убытках за год включают текущее налог на прибыль и изменения в отложенном налоге на прибыль.

Текущий налог на прибыль рассчитывается на основе сумм, ожидаемых к уплате налоговыми органами или возмещению налоговыми органами в отношении налогооблагаемой прибыли или убытков за текущий и предшествующие периоды с применением ставок налога на прибыль, действующих на конец отчетного периода. Налогооблагаемая прибыль или убытки основаны на оценочных показателях, если консолидированная финансовая отчетность утверждается до подачи соответствующих налоговых деклараций. Расходы по налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются в составе административных и прочих операционных расходов.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех временных разниц между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с консолидированной финансовой отчетностью. Активы и обязательства по отложенному налогу на прибыль определяются с использованием ставок налога на прибыль, которые, как предполагается, будут применимы в том периоде, когда активы будут реализованы, а обязательства погашены, основываясь на ставках налога на прибыль, которые были установлены в данном периоде или фактически установлены на конец отчетного периода. Отложенное налоговое обязательство признается по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме следующих случаев:

- когда отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания актива или обязательства по сделке, которая на момент ее совершения не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на облагаемую прибыль или убыток;
- в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в ассоциированные предприятия (организации), если инвестор может контролировать распределение во времени восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что временная разница не будет уменьшена в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, в той степени, в которой существует высокая вероятность того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, кроме случаев, когда отложенные налоговые активы, относящиеся к вычитаемым временным разницам, возникают в результате первоначального признания актива или обязательства по сделке, которая на момент ее совершения не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

В отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в неосвоенные предприятия (организации), отложенные налоговые активы признаются только в том случае, в которой есть высокая вероятность того, что временные разницы будут восстановлены, либо в будущем и будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.

Балансовая стоимость отложенного налогового актива пересматривается в конце каждого отчетного периода и снижается в той степени, в какой Банк не имеет достаточного получения достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать часть отложенных налоговых активов. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на конец каждого отчетного периода и признаются в той степени, в которой появляется вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать отложенные налоговые активы.

Отложенный налог на прибыль, возникающий при переоценке неосвоенных финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, является частью и признается данной переоценки в прочем совокупном доходе отчета о совокупном доходе и не признается в отчете о совокупном доходе.

При реализации данных активов соответствующие суммы отложенного налога на прибыль отражаются в отчете о прибылях и убытках.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются, если имеется подтвержденное право зачета текущих налоговых активов и обязательств.

#### 4.25. Взаимозачеты

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует установленное законодательством или закрепленное договором право произвести взаимозачет финансовых средств, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо «конкретно» реализовать актив и исполнить обязательство.

#### 4.26. Учет влияния инфляции

До 31 декабря 2002 года считалось, что в российской экономике имеет место гиперинфляция. Соответственно, Банк применял МСФО (IAS) 29 «Финансовая отчетность в гиперинфляционной экономике» (далее - МСФО (IAS) 29). Влияние применения МСФО (IAS) 29 заключается в том, что не денежные статьи финансовой отчетности, включая капитал, были пересчитаны в единицах измерения за 31 декабря 2002 года путем применения соответствующих индексов инфляции к первоначальной стоимости, а в последующие периоды учет осуществлялся на основе полученной пересчитанной стоимости.

Суммы корректировок были рассчитаны на основании коэффициентов пересчета, полученных из индексов потребительских цен Российской Федерации (ИПЦ), опубликованных Федеральной службой государственной статистики (до 2004 года - Государственный комитет Российской Федерации по статистике), и в соответствии с индексами, полученными из других источников за периоды до 1992 года.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

#### 4.27. Резервы - оценочные обязательства и условные обязательства

В случае высокой вероятности исполнения кредитной организацией обязательств в отчете о финансовом положении обязательства, возникшие в результате кредит-ливого признания активов, и высокой вероятности того, что для исполнения этих обязательств кредитной организацией потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и сумма обязательств может быть надежно оценена, формируются резервы – оценочные обязательства с отражением расходов по статье «Изменение резерва - оценочного обязательства» отчета о прибылях и убытках.

Резервы – оценочные обязательства могут списываться в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности по выполнению только того обязательства, в отношении которого они были признаны.

Условные обязательства возникают у кредитной организации вследствие прошлых событий ее финансово-хозяйственной деятельности, когда существование у кредитной организации обязательства зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых кредитной организацией.

Условные обязательства не подлежат признанию в отчете о финансовом положении и информация по ним раскрывается в примечаниях в составе финансовой отчетности.

#### 4.28. Вознаграждения работникам и связанные с ними отчисления

К вознаграждениям работникам относятся все формы возмещения, которые Банк предоставляет работникам в обмен на оказанные ими услуги или прекращение трудовых отношений.

Расходы, связанные с начислением заработной платы, включая компенсационные и стимулирующие выплаты, учитываются по мере осуществления соответствующих работ работниками Банка, а расходы, связанные с начислением выплат по отпускам, пособиям по временной нетрудоспособности и уходу за ребенком, - при их наступлении. Банк ежегодно выплачивает вознаграждения работникам по итогам года. А расходы по выплате таких вознаграждений отражаются в том отчетном периоде, за который они выплачиваются. Расходы по страховым взносам в государственные внебюджетные фонды, которые возникают или возникнут при фактическом исполнении обязательств по выплате вознаграждений работникам в соответствии законодательством Российской Федерации, учитываются в том отчетном периоде, в котором Банк учитывает соответствующие расходы.

Банк принимает на себя обязательства по выплатам, связанным с неиспользованными отпусками, работникам Банка. Такие обязательства отражаются в отчете о финансовом положении по статье "Прочие обязательства" с одновременным отражением в отчете о прибылях и убытках в части отпусков, приходящихся на отчетный период, и в нераспределенной прибыли в части отпусков, приходящихся на периоды, предшествующие отчетному.

При наличии детального формализованного плана и (или) приказа о прекращении трудовых отношений, Банк принимает на себя обязательства по единовременным выплатам выходных пособий работникам, которые являются вознаграждениями работникам, предоставляемыми в обмен на прекращение трудовых отношений.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 4. Принципы учетной политики (продолжение)

Обязательства и расходы по выплате выходных пособий признаются на более раннюю из даты, на которую Банк уже не может аннулировать предложение о выплате выходных пособий, и даты, на которую признаются затраты на реструктуризацию и Банк предполагает выплату выходных пособий. Выходные пособия работникам отражаются по статье «Прочие обязательства» отчета о финансовом положении с одновременным отражением расходов в отчете о прибылях и убытках.

К вознаграждениям работникам после окончания трудовой деятельности относится дополнительное пенсионное обеспечение работников Банка.

В случае реализации программы пенсионного обеспечения с установленными выплатами: Кредитная организация реализует программу пенсионного обеспечения с установленными выплатами, основанную на положениях действующего законодательства Российской Федерации, в рамках которой бывшие работники кредитной организации имеют право на получение пенсионных выплат, размер которых определяется исходя из их должностного оклада и стажа работы в кредитной организации. (Рекомендуется раскрывать информацию об условиях финансирования программы пенсионного обеспечения с установленными выплатами.

Для определения дисконтированной стоимости обязательства по пенсионному обеспечению и соответствующей стоимости вклада работников в отношении текущего периода, а также, при необходимости, стоимости вклада работников в отношении предыдущих периодов, в актуарных расчетах используется метод прогнозируемой условной единицы. В соответствии с этим методом рассматривается каждый период службы работников как основание для права на дополнительную условную единицу вознаграждения и оценивается такая дополнительная условная единица вознаграждения в целях определения обязательства по пенсионному обеспечению на конец отчетного периода. Стоимость вклада предыдущей службы работников представляет собой изменение дисконтированной стоимости обязательства по пенсионному обеспечению в отношении вклада работника за период предыдущей службы, которое возникает в результате введения новой программы пенсионного обеспечения с установленными выплатами, отмены или изменения существующей программы или в результате значительного сокращения Банком количества работников, включенных в программу. Стоимость вклада предыдущей службы работников может быть положительной (при введении новых видов вознаграждений или изменении существующих, что влечет за собой увеличение дисконтированной стоимости обязательства по пенсионному обеспечению) или отрицательной (при отмене или изменении существующих видов вознаграждений, что влечет за собой уменьшение дисконтированной стоимости обязательства по пенсионному обеспечению). Стоимость вклада предыдущей службы работников признается в качестве расходов на более раннюю из даты внесения поправок в программу пенсионного обеспечения с установленными выплатами или даты сокращения Банком количества работников, включенных в указанную программу, и даты, на которую признаются соответствующие затраты на реструктуризацию или выходных пособий.

При расчете чистой величины обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников активы, сформированные за счет ранее перечисленных в негосударственный пенсионный фонд взносов, уменьшают дисконтированную стоимость обязательств.

При наличии профицита по программе пенсионного обеспечения с установленными выплатами Банк оценивает чистую величину требований по наименьшей из следующих величин: профицита по программе пенсионного обеспечения с установленными выплатами и величины активов, которая рассчитывается в пределах дисконтированной стоимости экономических выгод от возврата ранее перечисленных денежных средств или сокращения будущих платежей.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

**4. Принципы учетной политики (продолжение)**

Учитываемые при переоценке обязательств по пенсионному обеспечению работников актуарные прибыли и убытки представляют собой изменения в величине дисконтированной стоимости пенсионного обязательства, происходящие в результате различий между первоначальными актуарными допущениями в отношении будущих событий и тем, что в действительности произошло, а также изменений в актуарных допущениях.

Переоценка чистой величины обязательства (требования) по пенсионному обеспечению, в том числе увеличение (уменьшение) обязательства по пенсионному обеспечению, определенное в актуарных расчетах на основе опыта и прогнозных оценок в отношении демографических и финансовых факторов, отражается по статье «Фонд переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами» отчета о совокупном доходе.

В случае реализации программы пенсионного обеспечения с установленными взносами: Обязательства Банка за каждый период определяется размерами взносов за этот период.

Банк признает взносы, подлежащие уплате в обмен на вклад работника в отношении текущего периода в качестве обязательства после вычета любого уже выплаченного взноса с отражением расхода по статье «Административные и прочие операционные расходы» отчета о прибылях и убытках за исключением случаев включения данных взносов в себестоимость активов.

Если сумма ранее уплаченных взносов превышает величину взноса, причитающегося к выплате до окончания отчетного периода, Банк признает это превышение в качестве актива в той мере, в какой авансовый платеж приведет к сокращению будущих платежей или к возврату денежных средств.

Если внесение взносов в пенсионный фонд по программе пенсионного обеспечения с установленными взносами в полном объеме не ожидается до истечения двенадцати месяцев после окончания годового отчетного периода, данные взносы дисконтируются с применением ставки дисконтирования, определяемой на основе рыночной доходности государственных облигаций по состоянию на конец отчетного периода.

Если у Банка существуют программы вознаграждения работников в виде выплат, основанных на долевых инструментах, рекомендуется представить их отдельное описание в соответствии с МСФО (IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях».

**4.29. Операции со связанными сторонами**

Банк проводит операции со связанными сторонами. Стороны считаются связанными, в том числе, если одна из них имеет возможность контролировать другую, вместе с другой стороной находится под общим контролем, находится под совместным контролем другой стороны и третьего лица или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений; по отношению к третьей стороне одна из сторон является совместной, а другая – ассоциированным предприятием (организацией).

При рассмотрении взаимоотношений со связанными сторонами Банк принимает во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическую форму.

**4.30. Финансовая отчетность**

Отчетность Банка формируется с учетом требований Письма ЦБ РФ от 05.02.2013 г. № 234-Т "О Методических рекомендациях "О порядке составления кредитными организациями финансовой отчетности".



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

**4. Принципы учетной политики (продолжение)**

Финансовая отчетность включает:

отчет о финансовом положении на конец отчетного периода;  
отчет о прибылях и убытках за отчетный период;  
отчет о прочих совокупных доходах за отчетный период;  
отчет об изменениях в собственном капитале за отчетный период;  
отчет о движении денежных средств за отчетный период;  
примечания, включая краткое описание существенных принципов учетной политики из составленной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и прочие пояснительные примечания

отчет о финансовом положении на начало предыдущего отчетного периода в случае, если учетная политика применяется ретроспективно или осуществлен ретроспективный пересчет, или переклассификация статей в финансовой отчетности.

Функциональной валютой для составления отчетности является российский рубль.

**5. Денежные средства и их эквиваленты**

На 31 декабря 2012 года денежные средства и их эквиваленты состояли из следующих позиций:

	2013 г.	2012 г.
Наличные средства	113 819	63 438
Остатки по счетам в Банке России (кроме обязательных резервов)	192 981	122 750
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» в банках:		
- Российской Федерации	550	418
<b>Итого денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>307 350</b>	<b>186 606</b>

По состоянию на 31 декабря 2013 года на корреспондентском счете в АКБ «Русславбанк» находились денежные средства в сумме 550 тыс. руб. (2012 г.: 418 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2013 года денежные средства, использование которых каким-либо образом ограничено, в балансе отсутствуют.

**6. Кредиты и дебиторская задолженность**

На 31 декабря 2013 года кредиты состояли из следующих позиций:

	2013 г.	2012 г.
Текущие кредиты:	459 850	392 163
- корпоративные кредиты	13 142	7 465
- кредиты физическим лицам - потребительские кредиты	446 708	394 681
Просроченные кредиты	11 401	11 735
Резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности	(330 357)	(211 583)
<b>Итого кредиты и дебиторская задолженность</b>	<b>140 894</b>	<b>282 894</b>



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

**6. Кредиты и дебиторская задолженность (продолжение)**

Далее представлен анализ изменений резерва под обесценение кредитов и дебиторской задолженности в течение 2013 года:

	<b>Корпоративные кредиты</b>	<b>Потребительские кредиты</b>	<b>Итого</b>
Резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности на 1 января 2013 года	(2 912)	(199 290)	(202 202)
(Восстановление резерва) отчисления в резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности в течение года	(4 258)	(123 897)	(128 155)
Резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности за 31 декабря 2013 года	(7 170)	(323 187)	(330 357)

Далее представлен анализ изменений резерва под обесценение кредитов и дебиторской задолженности в течение 2012 года:

	<b>Корпоративные кредиты</b>	<b>Потребительские кредиты</b>	<b>Итого</b>
Резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности на 1 января 2012 года	(1 289)	(87 743)	(89 032)
(Восстановление резерва) отчисления в резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности в течение года	(1 623)	(111 547)	(113 170)
Резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности за 31 декабря 2012 года	(2 912)	(199 290)	(202 202)

Далее представлена структура кредитов и дебиторской задолженности Банка по отраслям экономики:

	<b>2013 г.</b>		<b>2012 г.</b>	
	Сумма	%	Сумма	%
Предприятия торговли	2 395	1,7	1 412	0,7
Строительство	986	0,7	1 614	0,8
Частные лица	134 272	95,3	196 853	97,6
Прочие	3 241	2,3	1 815	0,9
<b>Итого кредитов и дебиторской задолженности</b>	<b>140 894</b>	<b>100</b>	<b>201 694</b>	<b>100</b>

На отчетную дату 31 декабря 2013 года Банк имеет 36 крупных заемщиков (2012 г.: 22 заемщиков) с общей суммой выданных каждому заемщику кредитов свыше 1 500 тысяч рублей (2012 г.: 1 500 тысяч рублей). Совокупная сумма этих кредитов составляет 427404 тысячи рублей (2012 г.: 332 427 тысяч рублей), или 92,9 % от общего объема кредитов и дебиторской задолженности до вычета резерва под обесценение кредитов и дебиторской задолженности (2012г.: 93,8 %).



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

**6. Кредиты и дебиторская задолженность (продолжение)**

Далее представлена информация о кредитах и дебиторской задолженности по видам обеспечения по состоянию на 31 декабря 2013 года:

	<b>Корпоративные кредиты</b>	<b>Потребительские кредиты</b>	<b>Итого</b>
Необеспеченные кредиты	-	41 106	41 106
Кредиты, обеспеченные:			
- недвижимостью	-	44 064	44 064
- оборудованием и транспортными средствами	4 853	24 037	28 890
- прочими активами	600	15 617	16 217
- поручительствами и банковскими гарантиями	1 217	9 400	10 617
<b>Итого кредитов и дебиторской задолженности</b>	<b>6 670</b>	<b>134 224</b>	<b>140 894</b>

Далее представлена информация о кредитах и дебиторской задолженности по видам обеспечения по состоянию на 31 декабря 2012 года:

	<b>Корпоративные кредиты</b>	<b>Потребительские кредиты</b>	<b>Итого</b>
Необеспеченные кредиты	297	154 622	154 919
Кредиты, обеспеченные:			
- недвижимостью	892	32 492	33 384
- оборудованием и транспортными средствами	967	1 691	2 658
- прочими активами	-	236	236
- поручительствами и банковскими гарантиями	2 968	7 529	10 497
<b>Итого кредитов и дебиторской задолженности</b>	<b>5 124</b>	<b>196 570</b>	<b>201 694</b>

Далее приводится анализ кредитов и дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию за 31 декабря 2013 года:

	<b>Корпоративные кредиты</b>	<b>Потребительские кредиты</b>	<b>Итого</b>
Текущие и индивидуально необесцененные:			
-(Крупные заемщики с кредитной историей свыше двух лет)	5 918	141 226	147 144
-(Крупные новые заемщики)	7 224	305 482	312 706
<b>Итого текущих и необесцененных</b>	<b>13 142</b>	<b>446 708</b>	<b>459 850</b>
Просроченные, но не обесцененные:			
- с задержкой платежа свыше 360 дней	698	10 703	11 401
<b>Итого просроченных, но не обесцененных</b>	<b>698</b>	<b>10 703</b>	<b>11 401</b>



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

Общая сумма кредитов и дебиторской задолженности до вычета резерва	13 840	457 411	471 251
Резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности	(7 170)	(323 187)	(330 357)
<b>Итого кредитов и дебиторской задолженности</b>	<b>6 670</b>	<b>134 224</b>	<b>140 894</b>

Далее приводится анализ кредитов и дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию за 31 декабря 2012 года:

	<b>Корпоративные кредиты</b>	<b>Потребительские кредиты</b>	<b>Итого</b>
Текущие и индивидуально необесцененные:			
- (Крупные заемщики с кредитной историей свыше двух лет)	4 438	237 399	241 837
- (Крупные новые заемщики)	2 900	147 426	150 326
<b>Итого текущих и необесцененных</b>	<b>7 338</b>	<b>384 825</b>	<b>392 163</b>
Просроченные, но не обесцененные:			
- с задержкой платежа свыше 360 дней	698	11 035	11 733
<b>Итого просроченных, но не обесцененных</b>	<b>698</b>	<b>11 035</b>	<b>11 733</b>
Общая сумма кредитов и дебиторской задолженности до вычета резерва	8 036	395 860	403 896
Резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности	(2 912)	(199 290)	(202 202)
<b>Итого кредитов и дебиторской задолженности</b>	<b>5 124</b>	<b>196 570</b>	<b>201 694</b>

Основными факторами, которые Банк принимает во внимание при рассмотрении вопроса об обесценении кредита, являются наличие или отсутствие просроченной задолженности и возможность реализации залогового обеспечения, при наличии такового. На основании этого Банком выше представлен анализ по срокам задолженности кредитов, которые в индивидуальном порядке определены как обесцененные.

Текущие и индивидуально необесцененные кредиты, включают кредиты, условия которых были пересмотрены, и которые, в противном случае, были бы просроченными или обесцененными. Просроченные, но не обесцененные кредиты представляют собой обеспеченные кредиты, справедливая стоимость обеспечения по которым покрывает просроченные платежи процентов и основной суммы. Суммы, отраженные как просроченные, но необесцененные, представляют собой весь остаток по таким кредитам, а не только просроченные суммы отдельных платежей.

Балансовая стоимость каждой категории сумм кредитов и дебиторской задолженности приблизительно равна справедливой стоимости по состоянию за 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года. За 31 декабря 2013 года оценочная справедливая стоимость кредитов и дебиторской задолженности составила 140 894 тыс. руб. (2012 г.: 201 694 тыс. руб.). См. Примечание 23.

Анализ процентных ставок, сроков погашения кредитов и дебиторской задолженности представлен в Примечании 20. Информация по операциям со связанными сторонам представлена в Примечании 24.



Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

7. Основные средства

На 31 декабря 2013 года основные средства состояли из следующих позиций:

	Здания	Компьютер ная и ортехника	Автомоб или	Прочее	Незавер- шенное строительство	Итого
Стоимость (или оценка) на 1 января 2012 года	-	8 487	680	1 033	26	10 226
Поступления	184	3 323	-	755	-	4 262
Передача	-	-	-	-	-	-
Выбытие	-	(1 527)	-	(122)	-	(1 649)
Переоценка	-	-	-	-	-	-
Стоимость на 31 декабря 2012г.	184	9 642	680	1 666	26	12 198
Накопленная амортизация на 1 января 2012 года	-	3 485	215	390	-	4 090
Амортизационные отчисления	-	2 071	204	245	-	2 520
Инфлирование амортизации	-	-	-	-	-	-
Выбытие амортизации	-	(1 527)	-	(122)	-	(1 649)
Выбытие переоценки	-	-	-	-	-	-
Передача	-	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация на 31 декабря 2012 года	-	4 029	419	513	-	4 961
Балансовая стоимость на 31 декабря 2012 года	184	5 613	261	1 153	26	7 237
Стоимость (или оценка) на 1 января 2013 года	184	9 642	680	1 666	26	12 198
Поступления	-	349	-	3 001	-	3 350
Передача	-	-	-	-	-	-
Выбытие	(184)	(634)	-	(2 111)	(26)	(2 955)
Переоценка	-	-	-	-	-	-
Стоимость на 31 декабря 2013 г.	-	9 357	680	2 556	-	12 593
Накопленная амортизация на 1 января 2013 года	-	4 029	419	513	-	4 961
Амортизационные отчисления	-	2 101	204	808	-	3 113
Инфлирование амортизации	-	-	-	-	-	-
Выбытие амортизации	-	(634)	-	(1 015)	-	(1 649)
Выбытие переоценки	-	-	-	-	-	-
Передача	-	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация на 31 декабря 2013 года	-	5 496	623	306	-	6 425
Балансовая стоимость на 31 декабря 2013 года	-	3 861	57	2 250	-	6 168

Приобретение оборудования и мебели учитывается в соответствующих категориях, минус незавершенное строительство. На отчетную дату проведен тест на обесценение основных средств. Признаков обесценения не выявлено.

Основные средства в качестве обеспечения третьим сторонам Банком не передавались.



Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

8. Прочие активы

На 31 декабря 2013 года прочие активы состояли из следующих позиций:

	2013 г.	2012 г.
Требования по прочим операциям	16 588	19 112
Переуступка прав требования	1 314	1 314
Расчеты с поставщиками	1 114	2 168
Расходы будущих периодов	414	518
Расчеты по налогам и сборам	2 696	1 401
Расчеты с прочими дебиторами	3	7 584
Прочие	-	311
За вычетом резервов	(1386)	(1 515)
<b>Итого прочих активов</b>	<b>20 743</b>	<b>30 893</b>

9. Средства клиентов

На 31 декабря 2013 года средства клиентов состояли из следующих позиций:

	2013 г.	2012 г.
Государственные и общественные организации:		
текущие (расчетные) счета		-
срочные депозиты		-
Прочие юридические лица:		
Текущие (расчетные) счета	171 946	141 080
срочные депозиты	1 870	1 880
Физические лица:		
текущие счета (вклады до востребования)	28	28
срочные вклады		
Транзитные счета по переводам без открытия счета	10 178	18 453
<b>Итого средств клиентов</b>	<b>184 022</b>	<b>161 441</b>

Далее приведено распределение средств клиентов по отраслям экономики:

	2013 г.	%	2012 г.	%
Промышленность	19 549	10,9	15 357	9,5
Предприятия торговли	60 317	33,6	62 322	38,6
Транспорт	2 251	1,3	1 320	0,8
Сельское хозяйство	181	0,1	6 952	4,3
Строительство	9 664	5,4	17 391	10,8
Услуги, коммунальное хозяйство	3 609	2,0	4 588	2,8
Частные лица	23 157	12,9	9 905	6,1
Телекоммуникации	1 397	0,8	5 719	3,5
Финансы и инвестиции	-	-	-	-
Общественные организации	6 165	3,4	1 776	1,1
Прочие	52 959	29,5	36 111	22,4
<b>Итого средств клиентов (общая сумма)</b>	<b>179 249</b>	<b>100,0</b>	<b>161 441</b>	<b>100,0</b>



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

**9. Средства клиентов (продолжение)**

На 31 декабря 2013 года Банк имел 134 клиента (2012 г.: 114 клиентов) с остатками средств свыше 100 тысяч рублей. Совокупный остаток средств этих клиентов составил 144 353 тысяч рублей (2012 г.: 114 191 тысяч рублей), или 80,53. % (2012 г.: 80,9 %) от общей суммы средств клиентов.

По состоянию на 31 декабря 2013 года оценочная справедливая стоимость средств клиентов составила 184 022 тысяч рублей (2012 г.: 161 441 тысяч рублей). См. Примечание 23.

Анализ процентных ставок, сроков погашения средств клиентов представлены в Примечании 20. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 24.

**10. Выпущенные долговые ценные бумаги**

На 31 декабря 2013 года выпущенные ценные бумаги состояли из следующих позиций:

	2013 г.	2012 г.
Векселя	81 747	67 295
<b>Итого выпущенных долговых ценных бумаг</b>	<b>81 747</b>	<b>67 295</b>

Информация о справедливой стоимости выпущенных долговых ценных бумаг представлена в Примечании 23.

Анализ процентных ставок, сроков погашения выпущенных долговых ценных бумаг представлены в Примечании 20. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 24.

**11. Прочие заемные средства**

На 31 декабря 2013 года прочие заемные средства состояли из следующих позиций:

	2013 г.	2012 г.
Субординированные депозиты	64 600	42 600
<b>Итого прочих заемных средств</b>	<b>64 600</b>	<b>42 600</b>

По состоянию на 31 декабря 2013 года оценочная справедливая стоимость субординированного долга составила 64 600 тыс.руб. (2012 г.: 42 600 тыс.руб.). См. Примечание 23.

Анализ процентных ставок, сроков погашения прочих заемных средств представлены в Примечании 20. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 24.

**12. Прочие обязательства**

На 31 декабря 2013 года прочие обязательства состояли из следующих позиций:

	2013 г.	2012 г.
Начисленные расходы по выплате вознаграждения персоналу	1300	1 212
Расчеты с поставщиками	3970	5 320
Расчеты по конверсионным операциям и срочным сделкам		



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

Расчеты с прочими кредиторами	2514	5 685
Расчеты по налогам и сборам	359	372
Суммы, поступившие на корсчет до выяснения	28	136
Прочие	578	3 780
Доходы будущих периодов	1	
<b>Итого прочих обязательств</b>	<b>8 750</b>	<b>16 505</b>

**13. Доли участников**

На 31 декабря 2013 года доли в собственном капитале, принадлежащие негосударственным организациям отсутствуют. Доли, принадлежащие физическим лицам, составляют 128 500 тыс.руб.

	2013 г.	2012 г.
Доли участников, принадлежащие негосударственным организациям	-	-
Доли участников, принадлежащие физическим лицам	131 588	131 588
<b>Итого доли участников</b>	<b>131 588</b>	<b>131 588</b>

В результате изменений МСФО (IAS) 32, вступивших в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2009 года, Банк классифицирует доли участников Банка, созданного в форме общества с ограниченной ответственностью, в качестве долевых инструментов (элементов собственного капитала).

Все доли участников Банка обладают идентичными характеристиками и не имеют привилегий. Банк не имеет иных обременительных обязательств по выкупу долей участников.

**14. Процентные доходы и расходы**

	2013 г.	2012 г.
<b>Процентные доходы</b>		
Кредиты и дебиторская задолженность	57 132	32 568
Прочие	-	47
<b>Итого процентных доходов</b>	<b>57 132</b>	<b>32 615</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Срочные депозиты юридических лиц	(3 782)	(3 443)
Выпущенные долговые ценные бумаги (Векселя)	(5 722)	(4 355)
<b>Итого процентных расходов</b>	<b>(9 504)</b>	<b>(7 798)</b>
<b>Чистые процентные доходы (Чистые процентные расходы)</b>	<b>47 628</b>	<b>24 817</b>

**15. Комиссионные доходы и расходы**

	2013 г.	2012 г.
<b>Комиссионные доходы</b>		
Комиссия по расчетным и кассовым операциям	116 389	129 800
Комиссия за открытие и ведение банковских счетов	5 232	5 162
Комиссия от оказания консультационных и информационных услуг	3 577	3 295
Прочие	856	1 768



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

<b>Итого комиссионных доходов</b>	<b>126 054</b>	<b>140 025</b>
<b>Комиссионные расходы</b>		
Комиссия по расчетным и кассовым операциям	(5 529)	(5 279)
Комиссия за услуги по переводам	(14)	(6)
<b>Итого комиссионных расходов</b>	<b>(5 543)</b>	<b>(5 285)</b>
<b>Чистый комиссионный доход (расход)</b>	<b>120 511</b>	<b>134 740</b>

**16. Прочие операционные доходы**

	2013 г.	2012 г.
Возмещение убытков	500	-
Доход от операций с выпущенными ценными бумагами	1 293	-
Доход от списания обязательств и востребованной кредиторской задолженности	301	82
Доход от выбытия (реализации) имущества	502	332
Штрафы, пени, неустойки	282	216
Прочие	13	6
<b>Итого прочих операционных доходов</b>	<b>2 891</b>	<b>636</b>

**17. Доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток**

Ниже представлена информация о доходах за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток за 2013 год.

	2013 г.		
	Доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток, предназначенными для торговли	Расходы за вычетом доходов по операциям с прочими финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Итого
Векселя	24 430	-	24 430
<b>Итого доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>	<b>24 430</b>	<b>-</b>	<b>24 430</b>



Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

**17. Доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток (продолжение)**

Далее представлена информация о доходах за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток за 2012 год.

2012 г.

	Доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток, предназначенными для торговли	Расходы за вычетом доходов по операциям с прочими финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Итого
Векселя	17 850	-	17 850
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	17 850	-	17 850

Итоговая сумма включает доходы и расходы, возникающие от продажи или покупки, а также изменений в справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

**18. Административные и прочие операционные расходы**

	2013 г.	2012 г.
Расходы на персонал	13 848	(16 755)
Амортизация основных средств	2 726	(1 319)
Расходы по операционной аренде (основных средств)	12 602	(10 180)
Прочие расходы, относящиеся к основным средствам	17 881	(21 369)
Профессиональные услуги (охрана, связь и другие)	5 545	(3 786)
Расходы по страхованию	69	(84)
Реклама и маркетинг	1 313	(2 013)
Прочие налоги, за исключением налога на прибыль	1 553	(1 777)
Расходы по списанию стоимости материальных запасов	1 805	(1 857)
Прочие	7 295	(1 550)
Итого административных и прочих операционных расходов	64 637	(60 690)

Расходы на содержание персонала включают, в том числе установленные законодательством Российской Федерации взносы в Фонд социального страхования Российской Федерации и Пенсионный фонд Российской Федерации в размере 3 998 тысяч рублей (2012 г.: 3 591 тысяч рублей).



Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

19. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2013 г.	2012 г.
Текущие расходы (Возмещение) по налогу на прибыль	620	1 767
Изменения отложенного налогообложения, связанные с:		
- возникновением и списанием временных разниц	-	-
- с влиянием от увеличения (уменьшения) ставок налога на прибыль	-	-
<b>Расходы (Возмещение) по налогу на прибыль за год</b>	<b>620</b>	<b>1 767</b>

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Банка, составляет 20% (2011 г.: 20 %).

Далее представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению:

	2013 г.	2012 г.
Прибыль (Убыток) по МСФО до налогообложения	3 588	4 183
Теоретические налоговые отчисления (возмещение) по соответствующей ставке (2012 г.: 20 %; 2011 г.: 20 %)	718	837
Поправки на доходы или расходы, не принимаемые к налогообложению в соответствии с национальной системой налогового учета:		
доходы, не принимаемые к налогообложению	(98)	930
расходы, не принимаемые к налогообложению	-	-
<b>Расходы (Возмещение) по налогу на прибыль за год</b>	<b>620</b>	<b>1 767</b>

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации (и прочих стран) приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль. Налоговые последствия движения этих временных разниц за 2013 и 2012, представленных далее, отражаются по ставке \_\_ % (2012 г.: 20%).

	2013 г.	2012 г.
<i>Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налоговую базу</i>		
Кредиты и дебиторская задолженность	-	-
Резерв под обесценение кредитного портфеля	953	736
Основные средства	-	-
Общая сумма отложенного налогового актива	-	-
<b>Чистая сумма отложенного налогового актива</b>	<b>953</b>	<b>736</b>
<i>Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налоговую базу</i>		
Кредиты и дебиторская задолженность	(1 129)	(434)



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

Переоценка по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток

- -

Основные средства	(1 262)	(1 690)
-------------------	---------	---------

Общая сумма отложенного налогового обязательства	(2 391)	(2 124)
--	---------	---------

<b>Итого чистое отложенное налоговое обязательство</b>	<b>(1 438)</b>	<b>(1 388)</b>
--	----------------	----------------

Отложенный налоговый актив в размере 953 тысяч рублей на отчетную дату 31 декабря 2013 года возникло в результате переоценки по справедливой стоимости кредитов.

Отложенные налоговые обязательства – это суммы налога на прибыль, подлежащие уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разнищами.

## **20. Управление рисками**

Управление рисками Банка осуществляется в отношении финансовых рисков (кредитный риск, процентный риск и риск ликвидности), операционного и правового рисков. Главной задачей управления финансовыми рисками является определение лимитов риска с дальнейшим обеспечением соблюдения установленных лимитов и других мер внутреннего контроля. Управление операционным и правовым риском должно обеспечивать надлежащее соблюдение внутренних регламентов и процедур в целях минимизации операционного и правового рисков.

### **Кредитный риск**

Банк подвержен кредитному риску, который является риском того, что неисполнение обязательства по финансовому инструменту одной стороной приведет к возникновению финансового убытка у другой стороны. Кредитный риск возникает в результате кредитных и прочих операций Банка с контрагентами, вследствие которых возникают финансовые активы. Максимальный уровень кредитного риска Банка отражается в балансовой стоимости финансовых активов в бухгалтерском балансе. Возможность взаимозачета активов и обязательств не имеет существенного значения для снижения потенциального кредитного риска. Для гарантий и обязательств по предоставлению кредита максимальный уровень кредитного риска равен сумме обязательств.

Банк контролирует кредитный риск, устанавливая лимиты на одного заемщика или группы связанных заемщиков, лимиты по отраслевым сегментам и прочие лимиты и ограничения на вложения в ценные бумаги. Лимиты кредитного риска по продуктам и отраслям экономики регулярно утверждаются Банком. Мониторинг таких рисков осуществляется на регулярной основе (раз в квартал).

Кредитный комитет ООО «Самарский ипотечно-земельный банк» (далее по тексту – Кредитный комитет банка), является коллегиальным органом управления при Президенте банка, который создается в целях обеспечения реализации единой кредитной политики банка.

Основная задача Кредитного комитета банка – рассмотрение кредитных заявок юридических и физических лиц, других заявлений участников кредитных отношений.

Кредитный комитет банка руководствуется в своей деятельности действующим законодательством РФ, субъекта РФ, органов местного самоуправления, нормативными актами и разъяснениями Центрального Банка РФ, Уставом Банка и локальными актами Банка, а также настоящим Положением.



Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

20. Управление рисками (продолжение)

Кредитный комитет Банка уполномочен рассматривать на заседаниях следующие вопросы:

- совершенствование и обеспечение реализации политики по предоставлению денежных средств;
- предоставление юридическим и физическим лицам краткосрочных и долгосрочных кредитов в пределах лимитов, в рамках которых не требуется одобрения Советом директоров;
- кредитование на финансирование мероприятий Банка;
- заключение договоров по межбанковским и субординированным кредитам;
- совершение операций с ценными бумагами номинальной стоимостью до 1 300 000 рублей каждая;
- досрочное погашение (оплата) собственного векселя;
- списание с баланса векселя, предъявленного к оплате со дня истечения сроков исковой давности;
- учет векселей и классификация их в соответствующую категорию качества;
- предоставление банковской гарантии;
- размер процентной ставки по кредитному договору; порядок использования страхового возмещения;
- изменение существенных условий кредитного договора и договоров обеспечения;
- о непогашенных кредитах и процентах; об уточнении классификации ссудной задолженности; заключение договоров уступки права требования (цессии), их расторжение, а также заслушивать отчеты и предложения соответствующих структурных подразделений о работе с заемщиками - должниками.

Кредитные заявки от менеджеров по работе с клиентами передаются в соответствующий Кредитный комитет для утверждения кредитного лимита. Управление кредитным риском также осуществляется путем получения залога и поручительств организаций и физических лиц. В целях мониторинга кредитного риска сотрудники (кредитных подразделений) составляют регулярные отчеты на основе структурированного анализа бизнеса и финансовых показателей клиента. Вся информация о существенных рисках в отношении клиентов с ухудшающейся кредитоспособностью доводится до сведения (ключевого управленческого персонала) и анализируется им. Кредитный комитет Банка осуществляет анализ кредитов по срокам погашения и последующий контроль просроченных остатков. Поэтому Банк предоставляет данные о сроках задолженности и прочую информацию о кредитном риске, как это представлено в Примечании 6.

В целях снижения рисков Банк устанавливаются стандартные унифицированные требования к заемщикам. Одним из методов регулирования кредитного риска является получение обеспечения по размещаемым Банком средствам. Банк в примечаниях к финансовой отчетности раскрывает информацию об удерживаемом в качестве обеспечения залоге и других формах обеспечения кредита.

Кредитный риск по внебалансовым финансовым инструментам определяется как вероятность убытков из-за неспособности другого участника операции с данным финансовым инструментом выполнить условия договора. Банк применяет ту же кредитную политику в отношении условных обязательств, что и в отношении балансовых финансовых инструментов, основанную на процедурах утверждения сделок, использования лимитов, ограничивающих риск, и процедурах мониторинга.



Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

20. Управление рисками (продолжение)

Процентный риск

Банк принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может также снижаться или приводить к возникновению убытков. Банк подвержен процентному риску в первую очередь в результате своей деятельности по предоставлению кредитов по фиксированным процентным ставкам в суммах и на сроки, отличающиеся от сумм и сроков привлечения средств под фиксированные процентные ставки.

На практике процентные ставки, как правило, устанавливаются на короткий срок. Кроме того, процентные ставки, зафиксированные в условиях договоров как по активам, так и по обязательствам, нередко пересматриваются на основе взаимной договоренности в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

Оценка процентного риска проводится с применением гээп-анализа путем распределения активов и обязательств по договорным срокам до погашения при фиксированных процентных ставках. Расчет гээп производится по российским рублям.

Банк устанавливает лимиты в отношении приемлемого уровня расхождения сроков изменения процентных ставок и осуществляет контроль за соблюдением установленных лимитов на ежедневной основе. По мере изменения рыночной конъюнктуры при наличии условий, определенных условиями договоров и законодательством Российской Федерации.

В таблице далее приведен общий анализ процентного риска Банка. В ней также отражены общие суммы финансовых активов и обязательств Банка по балансовой стоимости в разбивке по датам пересмотра процентных ставок в соответствии с договорами или сроками погашения, в зависимости от того, какая из указанных дат является более ранней.

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Более 1 года	Итого
<b>31 декабря 2013 года</b>					
Итого финансовых активов	322 055	528	2 164	136 552	461 299
Итого финансовых обязательств	139 147	26 133	40 683	124 406	330 369
<b>Чистый разрыв по процентным ставкам за 31 декабря 2013 года</b>	182908	(25 605)	(38 519)	12 146	130 930
<b>31 декабря 2012 года</b>					
Итого финансовых активов	195 010	19 230	78 047	104 417	396 704
Итого финансовых обязательств	(206 257)	(11 761)	(718)	(52 600)	271 336
<b>Чистый разрыв по процентным ставкам за 31 декабря 2012 года</b>	(11 247)	(7 469)	(77 329)	(51 817)	(125 368)



Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

20. Управление рисками (продолжение)

В таблице далее приведен анализ эффективных средних процентных ставок по видам основных валют для основных денежных финансовых инструментов. Анализ подготовлен на основе средневзвешенных эффективных процентных ставок по состоянию на конец года.

	2013	2012
<b>Активы:</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	-	-
Обязательные резервы на счетах в Банке России (центральных банках)	-	-
Кредиты и дебиторская задолженность	7,37	5,56
<b>Обязательства:</b>		
Средства клиентов:	0,01	0,01
текущие (расчетные) счета		
срочные депозиты		
Выпущенные долговые ценные бумаги	4,40	0,68
Прочие заемные средства	0,69	0,69

**Прочий ценовой риск**

Банк подвержен риску досрочного погашения за счет предоставления кредитов (с фиксированной или переменной процентной ставкой), которые дают заемщику право досрочного погашения кредитов.

Финансовый результат и собственный капитал Банка за текущий год и на текущую отчетную дату не зависели бы существенно от изменений в ставках при досрочном погашении, так как такие кредиты отражаются по амортизированной стоимости, а сумма досрочного погашения соответствует или почти соответствует амортизированной стоимости кредитов и дебиторской задолженности.

**Концентрация прочих рисков**

Банк контролирует и раскрывает информацию о концентрации кредитного риска на основании полученных отчетов, содержащих данные по заемщикам с общей суммой выданных кредитов, превышающей 10 % от суммы капитала (См. Примечание 20, 6). У Банка не было существенной концентрации риска по состоянию за 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года.

**Риск ликвидности**

Риск ликвидности - риск финансовых потерь вследствие снижения стоимости активов в процессе их реализации (риск ликвидности инструмента) или недостаточности средств для исполнения текущих финансовых обязательств.

Риск ликвидности возникает при несовпадении сроков требования по активным операциям со сроками погашения по пассивным операциям. Банк подвержен риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств для расчетов по счетам клиентов, при наступлении срока погашения депозитов, выдаче кредитов, расчеты по которым производятся денежными средствами. Банк не аккумулирует денежные средства на случай единовременного выполнения обязательств по всем вышеуказанным требованиям, так как исходя из имеющейся практики можно с достаточной долей точности прогнозировать необходимый уровень денежных средств для выполнения данных обязательств.



Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

20. Управление рисками (продолжение)

Управление ликвидностью Банка требует проведения анализа уровня ликвидных активов, необходимого для урегулирования обязательств при наступлении срока их погашения; обеспечения доступа к различным источникам финансирования; наличия планов на случай возникновения проблем с финансированием и осуществления контроля за соответствием балансовых коэффициентов ликвидности требованиям законодательства Российской Федерации. Банк рассчитывает нормативы ликвидности на ежедневной основе в соответствии с требованиями Банка России. Эти нормативы включают:

- Норматив мгновенной ликвидности (Н2). За 31 декабря 2013 года данный норматив составил 153,1% (2012 г.: 101,7).
- Норматив текущей ликвидности (Н3). За 31 декабря 2013 года данный норматив составил 149,3% (2012 г.: 110,8).
- Норматив долгосрочной ликвидности (Н4). За 31 декабря 2013 года данный норматив составил 31,8% (2012 г.: 49,7).

Информацию о финансовых активах и обязательствах получает Планово-экономический отдел. Планово-экономический отдел контролирует ежедневную позицию по ликвидности.

Приведенная далее таблица показывает распределение обязательств по состоянию за 31 декабря 2013 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

Суммы в таблице представляют контрактные недисконтированные денежные потоки, включая общую сумму обязательств по финансовой аренде (до вычета будущих финансовых выплат).

Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от сумм, отраженных в бухгалтерском балансе, так как балансовые суммы основаны на дисконтированных денежных потоках.

В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на отчетную дату.

В таблице далее представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2013 года:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 12 месяцев до 5 лет	Итого
<b>Обязательства</b>					
Средства клиентов физические лица	28	-	-	-	28
Средства клиентов прочие	117 524	-	-	66 470	183 994
Выпущенные долговые ценные бумаги	21 595	26 133	18 683	15 336	81 747
Прочие заемные средства	-	-	22 000	42 600	64 600
<b>Итого потенциальных будущих выплат по финансовым обязательствам</b>	<b>139 147</b>	<b>26 133</b>	<b>40 683</b>	<b>124 406</b>	<b>330 369</b>



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

**20. Управление рисками (продолжение)**

В таблице далее представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию за 31 декабря 2012 года:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 12 месяцев до 5 лет	Итого
<b>Обязательства</b>					
Средства клиентов физические лица	28	-	-	-	28
Средства клиентов прочие	159 543	1 870	-	-	161 413
Выпущенные долговые ценные бумаги	46 686	9 891	718	10 000	67 295
Прочие заемные средства	-	-	-	42 600	42 600
<b>Итого потенциальных будущих выплат по финансовым обязательствам</b>	<b>206 257</b>	<b>11 761</b>	<b>718</b>	<b>52 600</b>	<b>271 336</b>

Средства клиентов отражены в указанном анализе по срокам, оставшимся до погашения. Однако в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации физические лица имеют право снимать средства со счетов до наступления срока погашения, теряя при этом право на начисленные проценты. В части управления ликвидностью Банк контролирует ожидаемые (или контрактные) сроки погашения с учетом дисконтирования денежных потоков.

Балансовая стоимость финансовых инструментов по ожидаемым срокам погашения представлена в таблице далее по состоянию за 31 декабря 2013 года:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Свыше года	Итого
<b>Активы:</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	307 350	-	-	-	307 350
Обязательные резервы на счетах в ЦБ РФ	13 055	-	-	-	13 055
Кредиты и дебиторская задолженность	1650	528	2 164	136 552	140 894
<b>Итого активов</b>	<b>322 055</b>	<b>528</b>	<b>2 164</b>	<b>136 552</b>	<b>461 299</b>
<b>Обязательства:</b>					
Средства клиентов	117 552	-	-	66 470	184 022
Выпущенные долговые ценные бумаги	21 595	26 133	18 683	15 336	81 747
Прочие заемные средства	-	-	22 000	42 600	64 600
<b>Итого обязательств</b>	<b>139 147</b>	<b>26 133</b>	<b>40 683</b>	<b>124 406</b>	<b>330 369</b>
<b>Чистый разрыв ликвидности за 31 декабря 2013 года</b>	<b>182 908</b>	<b>(25 605)</b>	<b>(38 519)</b>	<b>12 146</b>	<b>130 930</b>
<b>Совокупный разрыв за 31 декабря 2013 года</b>	<b>182 908</b>	<b>157 303</b>	<b>118 784</b>	<b>130 930</b>	



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

**20. Управление рисками (продолжение)**

Балансовая стоимость финансовых инструментов по ожидаемым срокам погашения представлена в таблице далее по состоянию за 31 декабря 2012 года:

	До востребования в менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Свыше года	Итого
<b>Активы:</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	186 606	-	-	-	186 606
Обязательные резервы на счетах в ЦБ РФ	8 404	-	-	-	8 404
Кредиты и дебиторская задолженность	-	19 230	78 047	104 417	201 694
<b>Итого активов</b>	<b>195 010</b>	<b>19 230</b>	<b>78 047</b>	<b>104 417</b>	<b>396 704</b>
<b>Обязательства:</b>					
Средства клиентов	159 571	1 870	-	-	161 441
Выпущенные долговые ценные бумаги	46 686	9 891	718	10 000	67 295
Прочие заемные средства	-	-	-	42 600	42 600
<b>Итого обязательств</b>	<b>206 257</b>	<b>11 761</b>	<b>718</b>	<b>52 600</b>	<b>271 336</b>
<b>Чистый разрыв ликвидности за 31 декабря 2012 года</b>	<b>(11 247)</b>	<b>7 469</b>	<b>77 329</b>	<b>51 817</b>	<b>125 368</b>
<b>Совокупный разрыв за 31 декабря 2012 года</b>	<b>(11 247)</b>	<b>(3 778)</b>	<b>73 551</b>	<b>125 368</b>	

Совпадение и (или) контролируемое несовпадение сроков погашения и процентных ставок по активам и обязательствам является основополагающим вопросом управления Банком. Как правило, не происходит полного совпадения по указанным позициям, так как операции часто имеют неопределенные сроки погашения и различный характер. Несовпадение данных позиций потенциально повышает прибыльность, но вместе с этим повышается риск несения убытков. Сроки погашения активов и обязательств и возможность замещения процентных обязательств по приемлемой стоимости по мере наступления сроков их погашения являются важными факторами для оценки ликвидности Банка и ее рисков в случае изменения процентных ставок и официальных курсов Банка России.

**Операционный риск**

Операционный риск - это риск возникновения убытков в результате несоответствия характеру и масштабам деятельности Банка и (или) требованиям действующего законодательства внутренних порядков и процедур проведения банковских операций и других сделок, их нарушения служащими Банка и (или) иными лицами (вследствие некомпетентности, непреднамеренных или умышленных действий или бездействия), несоразмерности (недостаточности) функциональных возможностей (характеристик) применяемых Банком информационных, технологических и других систем и (или) их отказов (нарушений функционирования), а также в результате воздействия внешних событий.

Когда перестает функционировать система контроля, операционные риски могут нанести вред репутации, иметь правовые последствия или привести к финансовым убыткам. Банк управляет операционным риском в целях обеспечения надлежащего соблюдения внутренних регламентов и процедур в целях минимизации операционного риска.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 20. Управление рисками (продолжение)

Управление и оценка операционного риска предполагает оценку вероятности наступления событий или обстоятельств, приводящих к операционным убыткам, и оценку размера потенциальных убытков, и осуществляется в соответствии с внутренними положениями Банка.

В целях снижения операционного риска Банк организует и устанавливает процедуры внутреннего контроля за проведением операций в подразделениях Банка. Система контроля предусматривает эффективное разделение обязанностей, права доступа, процедуры утверждения и сверки, обучение персонала, а также процедуры оценки, включая внутренний аудит.

#### *Правовой риск*

Правовой риск - риск возникновения у Банка убытков вследствие несоблюдения Банком требований нормативных правовых актов и заключенных договоров, допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности, несовершенства правовой системы (противоречивость законодательства Российской Федерации, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Банка), нарушения контрагентами нормативных правовых актов, а также условий заключенных договоров.

В целях снижения правового риска Банка может разрабатывать формы договоров, заключаемых с контрагентами Банка.

### 21. Управление капиталом

Управление капиталом Банка имеет следующие цели: соблюдение требований к капиталу, установленных Банком России; обеспечение способности Банка функционировать в качестве непрерывно действующей организации; поддержание капитальной базы на уровне, необходимом для обеспечения коэффициента достаточности капитала в размере 8% в соответствии с Базельским соглашением.

В соответствии с существующими требованиями к капиталу, установленными Банком России, банки должны поддерживать соотношение капитала и активов, взвешенных с учетом риска ("норматив достаточности капитала"), на уровне выше обязательного минимального значения.

Согласно требованиям ЦБ РФ, норматив достаточности капитала Банка должен поддерживаться на уровне 10% от суммы активов, взвешенных с учетом риска, рассчитанных в соответствии с Российскими правилами бухгалтерского учета. На 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. норматив достаточности капитала Банка, рассчитанный согласно вышеуказанным правилам, превышал установленное минимальное значение и соответственно составил 27,6 % и 34,1 %.

Контроль за выполнением норматива достаточности капитала, установленного Банком России, осуществляется с помощью ежемесячных отчетов, содержащих соответствующие расчеты, которые проверяются и контролируются ключевым управленческим персоналом.

Оценка прочих целей управления капиталом осуществляется на ежегодной основе.

Банк также соблюдал требования к минимальному уровню капитала, установленные кредитными соглашениями, включая уровень достаточности капитала, рассчитанный на основе требований Базельского соглашения о капитале, как определено в Отчете о международной конвергенции оценки капитала и стандартов по капиталу (обновлен в апреле 1998 года) и в Дополнении к Базельскому соглашению о капитале, которое ввело рассмотрение рыночных рисков (обновлено в ноябре 2005 года), обычно называемым "Базель I".



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

21. Управление капиталом (продолжение)

Далее представлена структура капитала Банка, рассчитанного на основе Базельского соглашения о капитале:

	2013г.	2012г.
Капитал 1-го уровня		
Уставный капитал	131 588	131 588
Эмиссионный доход		
Нераспределенная прибыль	16 065	14 017
Итого капитала 1-го уровня	147 653	145 605
Капитал 2-го уровня		
Субординированный депозит	62 000	42 600
Итого капитала 2-го уровня		
Итого капитала	209 653	188 205
Коэффициент достаточности капитала		
Активы, взвешенные с учетом риска	293 110	230 009
Коэффициент достаточности основного капитала	27,6	34,1%
Коэффициент достаточности общего капитала	71,53	81,83

В течение 2013 и 2012 гг. Банк соблюдал все внешние требования к уровню капитала. На 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. норматив достаточности капитала Банка, рассчитанный с учетом рисков по методике, принятой в международной практике, в соответствии с положениями Базельского соглашения 1988 г. (с учетом последующих поправок, касающихся включения рыночного риска) составил 15,50 % и 48,4 % соответственно, что превышает минимальный уровень в 8%, рекомендованный Базельским соглашением.

22. Условные обязательства

*Судебные разбирательства*

В 2013 году Банк участвовал в судебных разбирательствах в качестве ответчика по отношению к ООО «Транспортная карта» по делу № А55-1154/2013, о взыскании задолженности по агентскому договору № 4 от 15.08.2012г.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 23 мая 2013 года требование ООО «Транспортная карта» удовлетворено.

Решением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09 августа 2013 года, решение Арбитражного суда по Самарской области от 23 мая 2013 года по делу № А55-1154/2013 оставлено без изменений, а апелляционная жалоба без удовлетворения.

Решением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25 ноября 2013 года, решение Арбитражного суда Самарской области от 23 мая 2013 года и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09 августа 2013 года оставлено без изменений, а кассационная жалоба без удовлетворения.

В 2012 году Банк участвовал в судебных разбирательствах в качестве истца к ИФНС по Октябрьскому району г.Самары по делу № А55-19369/2012, о признании недействительным решение ИФНС России по Октябрьскому району г.Самары №16-16/1 от 30 марта 2012 года «О привлечение к ответственности за совершение налогового правонарушения».

Решением Арбитражного суда Самарской области от 05 сентября 2012 года требование Банка удовлетворено.

Решением 11 арбитражного апелляционного суда от 26 ноября 2012 года, решение Арбитражного суда по Самарской области оставлено без изменений, а апелляционная жалоба без удовлетворения.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

22. Условные обязательства (продолжение)

*Налоговое законодательство*

Законодательство Российской Федерации в области трансфертного ценообразования, вступившее в силу с 1 января 1999 года, предусматривает право налоговых органов на осуществление корректировок в отношении трансфертного ценообразования и начисление дополнительных налоговых обязательств по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой операции и рыночной ценой превышает 20%. Контролируемые операции включают операции со связанными сторонами и операции с несвязанными сторонами, если разница между аналогичными рыночными операциями с двумя различными контрагентами превышает 20%. Официального руководства в отношении применения этих правил на практике не существует.

Налоговое законодательство Российской Федерации в основном рассматривает налоговые последствия операций исходя из их юридической формы и порядка отражения в учете согласно правилам бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации. Соответственно, Банк может структурировать свои операции таким образом, чтобы использовать возможности, предоставленные налоговым законодательством Российской Федерации с целью уменьшения общей эффективной налоговой ставки. Отчет о прибылях и убытках содержит корректировки, включенные в данную финансовую отчетность для отражения экономического содержания подобных операций.

Результаты этих корректировок не влияют на сумму прибыли до налогообложения и налоговые начисления, отраженные в данной финансовой отчетности. По мнению Банка, реструктурирование налогооблагаемого дохода и расходов, уменьшающих налоговую базу, не приведет к начислению дополнительных налоговых обязательств. Соответственно, Банк не сформировал резерв по потенциальному налоговому обязательству в отношении этих операций.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2012 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Банк, в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой. Руководство считает, что оно правильно рассчитало и начислило налоги. Если какая-либо операция будет оспорена налоговыми органами, Банку могут быть доначислены суммы налогов, а также возможны значительные штрафы и пени. Период, в течение которого налоговые органы могут осуществить проверку, составляет три года. В отдельных случаях проверки могут охватывать более длительный период.

*Обязательства по операционной аренде*

Ниже представлены минимальные суммы будущей арендной платы по операционной аренде не подлежащей отмене, в случаях, когда Банк выступает в качестве арендатора:

	2013 г.	2012 г.
Менее 1 года	7 019	3 764
От 1 до 5 лет	-	11 731
Более 5 лет	-	10 908
<b>Итого обязательств по операционной аренде</b>	<b>7 019</b>	<b>26 403</b>

Арендные платежи при операционной аренде отражаются как расходы, распределенные равномерно в течение срока аренды.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

22. Условные обязательства (продолжение)

*Обязательства кредитного характера*

Основной целью данных инструментов является обеспечение предоставления средств клиентам по мере необходимости. Гарантии и поручительства, представляющие собой безотзывные обязательства Банка по осуществлению платежей в случае неисполнения клиентом его обязательств перед третьими сторонами, обладают таким же уровнем кредитного риска, как и кредиты.

Документарные и товарные аккредитивы, являющиеся письменными обязательствами Банка от имени клиентов произвести выплаты в пределах оговоренной суммы при выполнении определенных условий, обеспечены соответствующими поставками товаров или денежными депозитами и, соответственно, обладают меньшим уровнем риска, чем прямое кредитование. 22. Обязательства по предоставлению кредитов включают неиспользованную часть сумм, утвержденных руководством Банка, для предоставления кредитов в форме ссуд, гарантий или поручительств. В отношении обязательств по предоставлению кредитов Банка потенциально подвержена риску несения убытков в сумме, равной общей сумме неиспользованных обязательств. Тем не менее, вероятная сумма убытков меньше общей суммы неиспользованных обязательств, так как большая часть обязательств по предоставлению кредитов зависит от соблюдения клиентами определенных требований по кредитоспособности.

Банк контролирует срок, оставшийся до погашения обязательств кредитного характера, так как обычно более долгосрочные обязательства имеют более высокий уровень кредитного риска, чем краткосрочные обязательства.

Обязательства кредитного характера составляют:

	2013 г.	2012 г.
Гарантии выданные	14 893	11 110
Неиспользованные кредитные линии	3 989	8 718
За вычетом резерва по обязательствам кредитного характера	5404	4 878
<b>Итого обязательств кредитного характера</b>	<b>13 478</b>	<b>14 950</b>

Общая сумма задолженности по неиспользованным кредитным линиям не обязательно представляет собой будущие денежные требования, поскольку возможно истечение срока действия или отмена указанных обязательств без предоставления заемщику средств.

По состоянию на 31 декабря 2013 года справедливая стоимость обязательств кредитного характера составила 13 478 тысяч рублей (2012 г.: 14 950 тысяч рублей).

23. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитывается исходя из имеющейся рыночной информации (если она существовала) и надлежащих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. Экономика Российской Федерации продолжает проявлять некоторые характерные особенности, присущие развивающимся странам, а экономические условия продолжают ограничивать объемы активности на финансовых рынках. Рыночные котировки могут быть устаревшими или отражать стоимость продажи по низким ценам и, ввиду этого, не отражать справедливую стоимость финансовых инструментов. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов Банк использует всю имеющуюся рыночную информацию.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

**23. Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)**

***Кредиты и дебиторская задолженность***

Справедливая стоимость инструментов с плавающей процентной ставкой обычно равна их балансовой стоимости. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на методе дисконтированных потоков денежных средств с применением действующих процентных ставок на рынке заимствований для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

Используемые ставки дисконтирования зависят от валюты, срока погашения инструмента и кредитного риска контрагента.

Анализ этих ставок представлен далее:

	2013 % в год	2012 % в год
Кредитование субъектов малого предпринимательства	12-27%	5-27%
Кредиты физическим лицам – потребительские кредиты	6,25-24%	6,25-39% 25,5% (проср)

См. Примечание 6 в отношении оценочной справедливой стоимости кредитов и дебиторской задолженности. По мнению Банка, справедливая стоимость кредитов и дебиторской задолженности за отчетную дату 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

***Финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости***

Справедливая стоимость инструментов, имеющих рыночную цену, основана на рыночных котировках. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой, не имеющих рыночной цены, основывается на дисконтированных денежных потоках с применением процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения. См. Примечания 6, 9, 10 и 11 в отношении оценочной справедливой стоимости, средств клиентов, выпущенных долговых ценных бумаг и прочих заемных средств соответственно.

Далее представлена информация о справедливой стоимости финансовых инструментов:

	31 декабря 2013 года		31 декабря 2012 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
<b>Финансовые активы, отраженные по амортизированной стоимости</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	307 350	307 350	186 606	186 606
Наличные средства	113 819	113 819	63 438	63 438
Остатки по счетам в ЦБ РФ (кроме обязательных резервов)	192 981	192 981	122 750	122 750



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

Корреспондентские счета в банках:	550	550	418	418
- Российской Федерации				
<b>Кредиты и дебиторская задолженность</b>	<b>139 903</b>	<b>140 894</b>	<b>201 277</b>	<b>201 694</b>
Корпоративные кредиты	6 617	6 670	7 465	7 465
Кредиты физическим лицам - потребительские кредиты	133 286	134 224	193 812	194 229
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>447 253</b>	<b>448 244</b>	<b>387 883</b>	<b>388 300</b>
<b>Финансовые обязательства, отраженные по амортизированной стоимости</b>				
<b>Средства клиентов</b>	<b>184 022</b>	<b>184 022</b>	<b>161 441</b>	<b>161 441</b>
Текущие (расчетные) счета государственных и общественных организаций			-	-
Текущие (расчетные) счета прочих юридических лиц	171 946	171 946	141 080	141 080
- Срочные депозиты прочих юридических лиц	1 870	1 870	1 880	1 880
Текущие счета (до востребования) физических лиц	28	28	28	28
Транзитные счета по переводам без открытия счета	10 178	10 178	18 453	18 453
<b>Выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>80 827</b>	<b>81 747</b>	<b>68 040</b>	<b>67 295</b>
Векселя	80 827	81 747	68 040	67 295
<b>Прочие заёмные средства</b>	<b>64 600</b>	<b>64 600</b>	<b>42 600</b>	<b>42 600</b>
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>329 449</b>	<b>330 369</b>	<b>272 081</b>	<b>271 336</b>

#### **24. Операции со связанными сторонами**

При рассмотрении всех возможных взаимоотношений со связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма. В ходе своей обычной деятельности Банк проводит операции со своими основными участниками, ключевым управленческим персоналом, а также с другими связанными сторонами.

Эти операции включали осуществление расчетов, предоставление кредитов, и финансирование торговых операций.

Данные операции осуществлялись преимущественно по льготным ставкам.



Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

24. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Далее указаны остатки на 31 декабря 2013 по операциям со связанными сторонами:

	Прочие крупные участники	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Общая сумма кредитов и дебиторской задолженности (контрактная процентная ставка: 7,85-27%)	-	299	4 891
Выпущенные долговые ценные бумаги (Выпущенные векселя) (договорная процентная ставка: 7,5 – 9 %)	7 876	1 255	9 300
Резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности по состоянию за 31 декабря	-	-	-

Далее указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2013 год:

	Прочие крупные участники	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Процентные доходы	-	31	28
Процентные расходы	592	128	61

Общая сумма кредитов, предоставленных связанным сторонам и погашенных связанными сторонами в течение 2013 года, представлена далее:

	Прочие крупные участники	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Сумма кредитов, предоставленных связанным сторонам в течение периода	10 000	980	17 122
Сумма кредитов, погашенных связанными сторонами в течение периода	10 000	550	10 000



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Самарский ипотечно – земельный банк»**

**Примечания к финансовой отчетности (продолжение)**

**24. Операции со связанными сторонами (продолжение)**

Далее указаны остатки на 31 декабря 2012 по операциям со связанными сторонами:

	Прочие крупные участники	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Общая сумма кредитов и дебиторской задолженности (контрактная процентная ставка: 7,85-27%)	-	298	12 690
Выпущенные долговые ценные бумаги (Выпущенные векселя) (договорная процентная ставка: 7,5 – 9 %)	14 700	1 050	28 190
Резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности по состоянию за 31 декабря	-	-	185

Далее указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2012 год:

	Прочие крупные участники	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Процентные доходы	-	2	37
Процентные расходы	791	38	2 214

Общая сумма кредитов, предоставленных связанным сторонам и погашенных связанными сторонами в течение 2012 года, представлена далее:

	Прочие крупные участники	Ключевой управленчески й персонал	Прочие связанные стороны
Сумма кредитов, предоставленных связанным сторонам в течение периода	-	380	11 725
Сумма кредитов, погашенных связанными сторонами в течение периода	-	60	451

Далее представлена информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу за 2013 и 2012 годы:

	2013 г.	2012 г.
Заработная плата	1 332	1 159
Другие краткосрочные вознаграждения	88	59
Обязательства по пенсионному обеспечению	314	269

В 2013 году вознаграждения членам Совета директоров Банка не выплачивались.



## Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

### 25. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, свидетельствующих о возникших условиях, в которых Банк ведет свою деятельность, существенно влияющих на финансовое состояние активов и обязательств, не происходило.

### 26. Влияние оценок и допущений на признанные активы и обязательства

Банк осуществляет оценки и допущения, влияющие на признанные суммы активов и обязательств в течение следующего финансового года. Оценки и суждения принимаются и основываются на историческом опыте и других факторах, включая ожидания будущих событий, возникновение которых допустимо при определенных обстоятельствах.

#### *Убытки от обесценения по кредитам и дебиторской задолженности*

Банк анализирует состояние кредитного портфеля на обесценение на постоянной основе. При определении необходимости признания убытка от обесценения в отчете о прибылях и убытках, Банк использует суждения о существовании данных, свидетельствующих об уменьшении предполагаемых потоков будущих денежных средств по кредитному портфелю до того, как уменьшение может быть определено по отдельному кредиту в этом портфеле.

Такое свидетельство может включать данные о том, что произошло изменение в кредитоспособности заемщика Банка, национальных или местных экономических условиях, влияющих на снижение стоимости активов Банка. Банк использует оценки, основанные на историческом опыте по убыткам от активов с характеристиками кредитного риска и объективным свидетельством обесценения, аналогичные содержащимся в портфеле при планировании будущих потоков денежных средств.

Методология и допущения, используемые для оценки сумм и сроков движения денежных средств, анализируются на регулярной основе для сокращения различий между оценками убытка и фактическим убытком по обесценению.

#### *Налог на прибыль*

Банк является налогоплательщиком в большом количестве юрисдикций. Профессиональные суждения необходимы при определении резерва для налога на прибыль. По многим сделкам и расчетам окончательное определение уплачиваемого налога невыполнимо в рамках обычной деятельности.

#### *Финансовая аренда и прекращение признания финансовой аренды*

Банк применяет профессиональные суждения для того, чтобы определить, все ли существенные риски и выгоды, связанные с владением финансовыми и арендными активами, передаются контрагентам, и, в частности, чтобы определить, какие риски и выгоды являются наиболее существенными и что относится к существенным рискам и выгодам.

#### *Признание отложенного налогового актива*

Признанный отложенный налоговый актив представляет собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражается в бухгалтерском балансе. Отложенный налоговый актив признается только в той степени, в которой вероятно использование соответствующей налоговой льготы.



Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

26. Влияние оценок и допущений на признанные активы и обязательства (продолжение)

Определение будущей налогооблагаемой прибыли и суммы налоговых льгот, вероятных к возникновению в будущем, основано на среднесрочном бизнес-плане, подготовленном Банком, и результатах его экстраполяции. Бизнес-план основан на ожиданиях Банка, адекватных обстоятельствам.

*Первоначальное признание операций со связанными сторонами*

В ходе своей деятельности Банк проводит операции со связанными сторонами. В соответствии с МСФО (IAS) 39, финансовые инструменты должны первоначально отражаться по справедливой стоимости. При отсутствии активного рынка для таких операций для того, чтобы определить, осуществлялись ли операции по рыночным или нерыночным процентным ставкам, используются профессиональные суждения. Основанием для суждения является ценообразование на аналогичные виды операций с несвязанными сторонами и анализ эффективной процентной ставки.

*Принцип непрерывно действующей организации*

Данная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа непрерывно действующей организации. Используя это суждение в Банке учитывались существующие намерения, прибыльность операций, имеющиеся в наличии финансовые ресурсы и воздействие текущей экономической ситуации на деятельность Банка.

Президент



Зам. главного бухгалтера

Салахова Л.А.

Шубин П.В.



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено  
печатью 68 (Шестьдесят восемь)  
листов»

Генеральный директор  
Аудиторско - консалтинговой оценочной фирмы  
«АУДИТ-ЦЕНТР»



Л.И. Зубенко

«27» июня 2014 г.

М.П.

