

**Пояснительная записка
к консолидированной финансовой отчетности
АО «Астана-Недвижимость» за 1 квартал 2010 года**

Общие положения

Организационная структура и деятельность

АО «Астана-Недвижимость» (далее «Компания») является акционерным обществом, созданным и осуществляющим деятельность в Республике Казахстан.

Юридический адрес Компания: проспект Абая 18, город Астана, Республика Казахстан.

Консолидированная финансовая отчетность Компании за 1 квартал 2010 года, включает Компанию и ее дочерние предприятия, далее совместно именуются « Группой».

Основной деятельностью Группы является реализация недвижимости и строительных материалов, технические исследования, проектирование и инженерное обеспечение проектов по строительству объектов недвижимости, и аренда инвестиционной недвижимости.

Дочерние предприятия Компании представлены следующим образом:

Предприятие	Вид деятельности	Доля
ТОО «Mobil Realty»	Управление коммерческой недвижимостью	100%
ТОО «Акжайык Недвижимость»	Девелопмент	70%
ТОО «Мангыстаустройинвест»	Строительство	75%
ТОО «Торговый дом АН»	Девелопмент	100%
ТОО « Земельная компания»	Торговля	100%
ТОО « ВК-Астана Архитекторы и Инженеры»	Услуги архитектурно-инженерного проектирования	35%

Компания также располагает региональными филиалами в городах Алматы, Караганда и Кокшетау.

Основные принципы подготовки финансовой отчетности

Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности ("МСФО").

База для определения стоимости

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Казахстана является казахстанский тенге (далее «тенге»), который является функциональной валютой для Компании и валютой используемой при составлении данной консолидированной финансовой отчетности. Все числовые показатели, представлены в тысячах тенге.

Основные положения учетной политики

Принципы консолидации

Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Компанией. Контроль имеет место в тех случаях, когда Компания правомочна определять финансовую и хозяйственную политику какого-либо предприятия с целью получения экономических выгод от его деятельности. При оценке наличия контроля в расчет принимается влияние потенциальных прав голосования, которые могут быть использованы на момент проведения такой оценки. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения.

Финансовые инструменты

Финансовые инструменты

К финансовым инструментам относятся инвестиции в капитал и долговые ценные бумаги, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, кредиты и займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

Финансовые инструменты первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к сделке затрат.

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и банковские депозиты до востребования. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка, и используемые в рамках политики Группы по управлению денежными средствами включаются в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки отчета о движении денежных средств.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Инвестиции Группы в долевые ценные бумаги и определенные долговые ценные бумаги классифицируются в категорию финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи. В момент прекращения признания инвестиции, соответствующая сумма накопленной прибыли или убытка исключается из состава собственного капитала и переносится в отчет о прибылях и убытках.

Прочие

Прочие финансовые инструменты отражаются по амортизированной стоимости за вычетом убытков от их обесценения. Инвестиции в долевые ценные бумаги, которые не котируются на фондовой бирже, и их справедливую стоимость нельзя обоснованно определить другими способами, отражаются по фактической стоимости за вычетом убытков от обесценения.

Акционерный капитал

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются в категорию собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

Привилегированные акции

Выпущенные привилегированные акции классифицируются как капитал. Гарантированный размер дивиденда на одну привилегированную акцию составляет Ю(десять) процентов от цены первого размещения привилегированной акции. При осуществлении последующих размещений привилегированных акций гарантированный размер дивиденда на одну привилегированную акцию равен гарантированному размеру дивиденда, установленного Советом директоров Общества для первого размещения. Выплата дивидендов производится один раз в год.

Выкуп акций, составляющих акционерный капитал

В случае выкупа акций, признанных в качестве акционерного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, отражается за вычетом налогового эффекта как вычет из величины капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются как вычет из общей величины капитала.

Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, и затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибылях и убытках в момент их возникновения.

Амортизация

Каждый объект основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, и амортизационные отчисления включаются в отчет о прибылях и убытках. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки неамортизируются..

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- здания 40 -50 лет
- машины и оборудование 5- 10 лет
- транспортные средства 5-10 лет
- Прочее 3-5 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - недвижимость, предназначенная для получения арендных, доходов или прироста стоимости капитала, или того и другого, но не для продажи а ходе обычной деятельности, использование в производстве или поставках товаров или услуг, либо, для административных целей.

Инвестиционная недвижимость признается по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость приобретенной инвестиционной недвижимости включает затраты на приобретение и прочие связанные с закупкой затраты

Нематериальные активы

Гудвилл

Гудвилл (отрицательный гудвилл) возникает при приобретении дочерних, ассоциированных и совместных предприятий.

Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в отчете о прибылях и убытках по мере возникновения.

Амортизация

Амортизация начисляется в отчете о прибылях и убытках на основе прямолинейного метода в течение срока полезного использования нематериальных активов, кроме гудвилла, с момента их готовности к использованию.. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов от 5 до 7 лет.

Арендованные активы

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к активам подобного класса.

Запасы

Запасы включают в себя сырье, готовую продукцию, товары, а также незавершенное строительство в том случае, когда Группа выступает в роли застройщика и недвижимость предназначена для продажи.

Запасы отражаются по наименьшей из дв\л. величин: фактической себестоимости и чистой стоимости возможной продажи. Фактическая себестоимость запасов, кроме незавершенного строительства предназначенного для продажи, определяется по принцип} средневзвешенной стоимости и включает затраты на приобретение и доставку запасов до их настоящего местоположения и приведения их в соответствующее состояние.

Себестоимость объектов незавершенного строительства, которые не являются взаимозаменяемыми и которые разделены по отдельным проектам, определяется п\тем индивидуального отнесения затрат связанных с ними.

Обычный операционный цикл Группы может превышать двенадцать месяцев. Запасы классифицируются как текущие активы, даже когда их планируют реализовывать в течение обычного операционного цикла, который может превышать двенадцать месяцев, после отчетной даты.

Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность того, что потребуется отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству.

Выручка

Продажа недвижимого имущества

Величина дохода от продажи недвижимого имущества учитывается как доход от продажи товаров и признается в отчете о прибылях и убытках в тот момент, когда значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, который считается датой принятия соответствующего здания Государственной комиссией, организованной местными регулятивными органами с целью принятия завершенных сооружений, и подписания актов приемки представителями Группы и ее заказчиками.

Строительные услуги

Доход от реализации оказанных услуг признается в отчете о прибылях и убытках в той части, которая относится к завершенной стадии работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается ежемесячно и отражается в отчете о завершенных работах, подписанным Группой и заказчиком.

Доход от аренды

Доход от аренды инвестиционной недвижимости, признается в отчете о прибылях и убытках равномерно на протяжении срока действия аренды. Сумма полученных льгот уменьшает общую величину доходов по аренде на протяжении всего срока аренды.

Прочие услуги

Доход от реализации прочих оказанных услуг признается в отчете о прибылях и убытках пропорционально стадии завершенности на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается ежемесячно и отражается в отчете о завершенных работах

Прочие расходы

Арендные платежи

Платежи по договорам операционной аренды признаются в отчете о прибылях и убытках равномерно на всем протяжении срока действия аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды разделяются на две составляющие: финансовые расходы и погашение обязательства по аренде. Финансовые расходы распределяются по периодам в течение срока действия аренды таким образом, чтобы ставка, по которой начисляются проценты на оставшуюся часть арендных обязательств, была постоянной.

Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются доходы в виде вознаграждения по инвестированным средствам (в том числе по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи), дивидендный доход, прибыли от выбытия инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, а также положительные курсовые разницы. Доход в виде вознаграждения признается в отчете о прибылях и убытках в момент возникновения. Дивидендный доход признается в отчете о прибылях и убытках в тот момент, когда у Группы появляется право на получение соответствующего платежа.

В состав финансовых расходов включаются расходы по выплате процентов по займам, отрицательные курсовые разницы, Все затраты, связанные с привлечением заемных средств, признаются в отчете о прибылях и убытках.

Основные показатели финансового состояния компании

За отчетный период активы Компании уменьшились на 1 039 589 тысяч тенге и составили 19 973 433 тысячи тенге

АКТИВЫ

Наименование	на 01.01.10		на 01.04.10		отклонения сумма
	сумма	уд.вес%	сумма	уд.вес%	
Денежные средства	96485	0,45	223798	1,12	127313
Краткосрочная дебиторская задолженность	4715382	22,44	3260544	16,32	(1454838)
Запасы	7809972	37,18	7696254	38,53	(113718)
Текущие налоговые активы	116591	0,55	162895	0,82	46304
Прочие краткосрочные активы	1551664	7,4	1744259	8,73	192595
Долгосрочные фин.инвестиции	19 682	0,09	102136	0,51	82454
Долгосрочная дебиторская задолженность	16695	0,08	16695	0,08	0
Инвестиционная недвижимость	6262899	29,8	6350480	31,80	87581
Основные средства	389662	1,85	382517	1,92	(7145)
Нематериальные активы	33990	0,16	33855	0,17	(135)
Итого	21013022	100,0	19973433	100,0	1039589

Увеличение активов предприятия произошло за счет роста по следующим статьям:

-текущие налоговые активы увеличились на 46 304 тысяч тенге за счет авансовых платежей по корпоративному подоходному налогу

Долгосрочные финансовые инвестиции увеличились на 82 454 т.т. за счет приобретения акций АО « Астанаэнергосервис»

Прочие краткосрочные активы увеличились на 192 595 тысяч тенге в связи с выплатой авансов под выполнение работ и услуг

Уменьшение активов произошло по следующим статьям:

-краткосрочная дебиторская задолженность уменьшилась на 1 454 838 тысяч тенге, в связи с выполнением дебиторами своих обязательств

-запасы уменьшились на 113 718 тысяч тенге за счет реализации жилой и коммерческой недвижимости

-Основные средства уменьшились на 7 145 тысяч тенге, а нематериальные активы на 135 тысяч тенге в связи с начислением амортизации.

ПАССИВЫ

Собственный капитал за 1 квартал 2010 года увеличился на 374 318 тысяч тенге и составил 2 953 048 тысяч тенге.

Собственный капитал

Наименование	на 01.01.10		на 01.04.10		отклонения
	сумма	уд.вес%	сумма	уд.вес%	сумма
Собственный капитал-всего.в т.ч.					
Уставный капитал	1000100	38,78	1 000 100	33,87	0
Резервный капитал	15 000	0,58	15 000	0,51	0
Эмиссионный доход	(5045)	(0,19)	(5045)	(0,17)	0
Нераспределенный доход	1599407	62,02	1940505	65,71	341098
Доля меньшинства	(30732)	(1,19)	2488	0,08	33220
Итого	2578730	100,0	2953048	100,0	374318

За отчетный период в собственном капитале Компании произошли следующие изменения:

-нераспределенный доход увеличился на 341 098 тысяч тенге, в связи с признанием доходов от реализованной продукции.

Обязательства

Наименование	на 01.01.10		на 01.04.10		отклонения
	сумма	уд.вес%	сумма	уд.вес%	сумма
Краткосрочные финансовые обязательства	3579015	19,42	3516853	20,67	(62162)
Краткосрочная кредиторская задолженность	1354779	7,35	1443908	8,48	89 129
Прочие краткосрочные обязательства	8702391	47,21	7890771	46,36	(811620)
Долгосрочные финансовые обязательства	1960019	10,63	1739044	10,21	(220975)
Долгосрочная кредиторская задолженность	2674097	14,5	2268458	13,33	(405639)
Отложенные налоговые обязательства	81468	0,44	81459	0,48	(9)
Прочие долгосрочные обязательства	82523	0,45	79892	0,47	(2631)
Итого	18434292	100,0	17020385	100,0	(1413907)

-краткосрочные финансовые обязательства уменьшились на 62 162 тысячи тенге в связи выплатой дивидендов акционерам

долгосрочная кредиторская задолженность уменьшилась на 405 639 тысяч тенге в связи оплатой Компанией своих обязательств

-прочие краткосрочные обязательства уменьшились на 811 620 тысяч тенге в связи с зачетом авансов полученных от клиентов за реализованную недвижимость

-долгосрочные финансовые обязательства уменьшились на 220 975 тысяч тенге в связи с гашением займов и кредитов

Доходы, расходы, прибыль.

Доход от реализации продукции и оказания услуг за 1 квартал 2010 года составил 1 725 541 тысяч тенге, себестоимость реализованной продукции составила 1 097 250 тысяч тенге. Валовая прибыль от основной деятельности составила 628 291 тысяч тенге.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за 1 квартал 2010 года Компания получила консолидированную прибыль в размере 341 098 тысяч тенге.

Руководитель

Главный бухгалтер



Сабыржанов Б.Х.

Сумина Т.В.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.