

СОДЕРЖАНИЕ

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПУБЛИКОСТРОИТЕЛЬСТВА И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЬ 2022 ГОДА	3
ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ	4
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЬ 2022 ГОДА	5
Консолидированный отчет о финансовых результатах	6
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочих совокупных доходах	7
Консолидированный отчет об изменениях капитала	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	12-41

**Товарищество с ограниченной ответственностью  
«ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»**

**Консолидированная финансовая отчетность**  
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

**и Отчет независимых аудиторов**

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА	3
ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ	4-7
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА	
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	12-41

**ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»**

**ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном отчете независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности независимых аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)» (далее – Компания) и его дочерних организаций (совместно именуемое Группой).

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также результаты деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, в соответствии с Международными стандартами консолидированной финансовой отчетности (далее – МСФО).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- соблюдение требований МСФО; и
- подготовку консолидированной финансовой отчетности из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

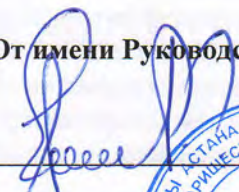
Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Группе;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент с достаточной степенью точности подготовить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- принятие мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества, ошибок и прочих злоупотреблений.

Руководство обоснованно предполагает, что Группа продолжит деятельность в обозримом будущем, следовательно, консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с принципом непрерывной деятельности.

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, была утверждена руководством Группы 26 мая 2023 года.


От имени Руководства Группы:

  
Ерекешев Р.С.  
Директор

МП

26 мая 2023 года



  
Замятная Е.Л.  
Главный бухгалтер

26 мая 2023 года

«ALMIR CONSULTING»  
жауапкершілігі шектеулі  
серіктестігі

Қазақстан Республикасы, Алматы қаласы,  
Әл-Фараби даңғылы, 19, «Нұрлы Тау» Бизнес  
орталығы, 2 Б корпусы, 4 қабат, 403 кенсе  
телефондары: (727) 311 01 18 (19, 20)  
факс: (727) 3110118  
e-mail: [almirconsulting@mail.ru](mailto:almirconsulting@mail.ru)



Товарищество с ограниченной  
ответственностью  
«ALMIR CONSULTING»

Республика Казахстан, г. Алматы  
пр. Аль-Фараби, 19, Бизнес-центр  
«Нурлы Тау», корпус 2 Б, 4 этаж, офис 403  
Телефоны: (727) 311 01 18 (19, 20)  
Факс: (727) 311 01 18  
e-mail: [almirconsulting@mail.ru](mailto:almirconsulting@mail.ru)

ТОО «ALMIR CONSULTING», Государственная лицензия  
на занятие аудиторской деятельностью на территории РК  
№0000014, выданная МФ РК 27.11.99г.

«Утверждаю»  
Директор ТОО «ALMIR CONSULTING»  
к.э.н., доцент, квалификационное  
свидетельство аудитора № 0000411 от 06.07.1998 года  
Искендірова Б.К.



Участникам и руководству ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»

## ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

### Мнение аудиторов с оговоркой

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)» (далее – Компания) и его дочерней организации (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния вопроса, описанного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за период, закончившийся на указанные даты, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО).

### Основание для выражения мнения с оговоркой

Как указано в Примечании 8, на 31 декабря 2022 года Группа не произвела оценку справедливой стоимости долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, что является несоблюдением МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». Долевые финансовые активы отражены в консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2022 года по покупной стоимости в сумме 62 480 тыс. тенге, на 31 декабря 2021 года: 2 355 тыс. тенге (0,522% и 7,45% доли участия в уставном капитале ТОО «Property Management ST» соответственно). По отношению к Группе ТОО «Property Management ST» является связанной стороной. Помимо данной инвестиции Группа имеет также другие активы и обязательства от ТОО «Property Management ST» (Примечание 30).

Мы не смогли определить справедливую стоимость доли в уставном капитале ТОО «Property Management ST» с помощью альтернативных аудиторских процедур.

Следовательно, мы не смогли оценить влияние данного отступления от требований Международных стандартов финансовой отчетности на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (далее – МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего отчета. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (далее – Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Казахстане, и мы выполнили другие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами

аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на Примечание 2 к прилагаемой консолидированной финансовой отчетности, где указывается, что по состоянию на 31 декабря 2022 года текущие обязательства Группы превысили ее текущие активы на 45 771 тыс. тенге (на 31 декабря 2021 года: 5 600 058 тыс. тенге). Способность Группы продолжать свою непрерывную деятельность зависит от возможности Группы изыскать дополнительные средства для исполнения своих обязательств в установленные сроки. Руководство Группы принимает меры по увеличению количества арендаторов и площади помещений, предоставляемых в аренду, и намерено продолжать деятельность Группы.

Данная отчетность не содержит корректировок, необходимых, если бы Группа не смогла продолжить свою финансово-хозяйственную деятельность на основе принципа непрерывности. Мы не выражаем модифицированного мнения по этому вопросу.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

#### ***Оценка инвестиционного имущества***

Как указано в Примечании 12 к консолидированной финансовой отчетности балансовая стоимость инвестиционного имущества по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 7 137 178 тыс. тенге (на 31 декабря 2021 года: 5 013 395 тыс. тенге). В отношении инвестиционного имущества Группа применяет модель учета по справедливой стоимости. Значения справедливой стоимости объектов инвестиционного имущества основывались на оценках, произведенных независимым оценщиком.

Мы сосредоточились на данном вопросе в связи с существенностью балансовой стоимости инвестиционного имущества, а также значимостью профессиональных суждений, необходимых для оценки и расчета справедливой стоимости данных активов.

#### ***Аудиторские процедуры, выполненные в отношении ключевого вопроса аудита***

Мы получили от руководства Группы отчеты об оценке объектов инвестиционного имущества. Мы проанализировали методологию оценок, примененных независимым оценщиком. Мы сверили объекты недвижимого инвестиционного имущества, оцененного независимым оценщиком, со справкой об отсутствии (наличии) недвижимого имущества, зарегистрированного Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана, в отношении Группы, а также с реестром объектов инвестиционного имущества Группы. Мы также проверили математическую точность расчетов независимого оценщика. Мы проанализировали учетные записи, отраженные в консолидированной финансовой отчетности в отношении переоценки. Мы проанализировали информацию, раскрытую в Примечаниях 12 и 22 к консолидированной финансовой отчетности.

На основании наших процедур мы пришли к заключению, что справедливая стоимость инвестиционного имущества, отраженная в консолидированной финансовой отчетности Компании по состоянию на отчетную дату, является обоснованной.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

### **Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Наша цель состоит в том, чтобы получить разумную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибки, и в выпуске отчета аудиторов, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибки; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющее значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывода о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны обратить внимание в нашем аудиторском отчете на соответствующее раскрытие информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского отчета. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность и лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения помимо прочего информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали

этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

**Аудитор**  
**ТОО «ALMIR CONSULTING»**  
Квалификационное свидетельство аудитора  
№ МФ-0000171 от 23 декабря 2013 г.



**Махамбетова Г.У.**

26 мая 2023 года, г. Алматы

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**  
по состоянию на 31 декабря 2022 года

(в тысячах тенге)

АКТИВЫ	Примечания	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
<b>Краткосрочные активы</b>			
Денежные средства	6	7 159	1 982
Вклады размещенные	7	39 529	40 686
Финансовые инвестиции, оцениваемые через прибыль или убыток	8	62 480	2 355
Краткосрочная дебиторская задолженность	9	190 686	65 288
Займы выданные		-	703
Запасы	10	27 683	31 678
Текущий налог на прибыль		6 072	9 251
Прочие краткосрочные активы	11	10 717	25 346
<b>Итого краткосрочных активов</b>		<b>344 326</b>	<b>177 289</b>
<b>Долгосрочные активы</b>			
Инвестиционное имущество	12	7 137 178	5 013 395
Основные средства	13	5 482	60 978
Прочие долгосрочные активы	14	27 892	6 157
Отложенные налоговые активы	28	25 648	358 564
<b>Итого долгосрочных активов</b>		<b>7 196 200</b>	<b>5 439 094</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>7 540 526</b>	<b>5 616 383</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Займы полученные	15	306 386	5 665 610
Краткосрочная кредиторская задолженность	16	23 516	4 805
Обязательства по налогам и другим платежам в бюджет	17	24 602	4 185
Прочие краткосрочные обязательства	18	35 593	102 747
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>390 097</b>	<b>5 777 347</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Займы полученные	15	4 993 653	476 316
Прочие долгосрочные обязательства		-	550
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>4 993 653</b>	<b>476 866</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	19	81 200	81 200
Непокрытый убыток		2 075 576	(719 030)
<b>Итого капитал</b>		<b>2 156 776</b>	<b>(637 830)</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>		<b>7 540 526</b>	<b>5 616 383</b>

Ерекешев Р.С.  
Директор  
МП

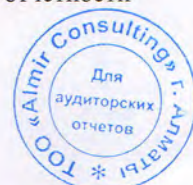
26 мая 2023 года



Замятная Е.Л.  
Главный бухгалтер

26 мая 2023 года

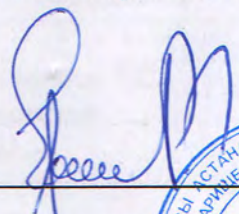
Примечания на стр. 12-41 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности







**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ  
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ  
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

	Примечания	2022 год	(в тысячах тенге) 2021 год
Доход от аренды	20	1 214 358	1 033 428
Себестоимость услуг	21	(157 201)	(132 447)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>1 057 157</b>	<b>900 981</b>
Доходы/(расходы) по переоценке инвестиционного имущества	22	1 865 752	(876)
Финансовые доходы	23	454 901	72 387
Финансовые расходы	24	(210 893)	(132 573)
Расходы по реализации	25	(9 979)	(8 978)
Административные расходы	26	(54 549)	(37 377)
Прочие доходы/(расходы)	27	30 542	(11 981)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>3 132 931</b>	<b>781 583</b>
Экономия/(расходы) по подоходному налогу	28	(338 325)	(142 041)
<b>Чистая прибыль за период</b>		<b>2 794 606</b>	<b>639 542</b>
Прочий совокупный доход/убыток		-	-
<b>Всего совокупный доход за год</b>		<b>2 794 606</b>	<b>639 542</b>

  
 \_\_\_\_\_  
**Ерекешев Р.С.**  
 Директор  
 МП



26 мая 2023 года

  
 \_\_\_\_\_  
**Замятная Е.Л.**  
 Главный бухгалтер

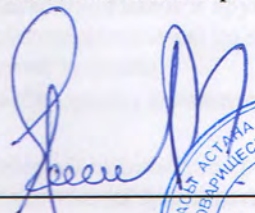
26 мая 2023 года

Примечания на стр. 12-41 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности




**ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ**  
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

	Уставный капитал	Непокрытый убыток	(в тысячах тенге) Итого капитал
Сальдо на 31 декабря 2021 года	81 200	(719 030)	(637 830)
Совокупный доход за год	-	2 794 606	2 794 606
Сальдо на 31 декабря 2022 года	81 200	2 075 576	2 156 776
Сальдо на 31 декабря 2020 года	81 200	(1 358 572)	(1 277 372)
Совокупный доход за год	-	639 542	639 542
Сальдо на 31 декабря 2021 года	81 200	(719 030)	(637 830)

  
 Ерекешев Р.С.  
 Директор  
 МП



26 мая 2023 года

  
 Замятная Е.Л.  
 Главный бухгалтер

26 мая 2023 года

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**  
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года  
(прямой метод)

	2022 год	(в тысячах тенге) 2021 год
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>		
<i>Поступление денежных средств, всего</i>	<i>1 184 917</i>	<i>1 258 626</i>
реализация товаров, услуг	342 502	311 033
авансы полученные	834 685	876 294
полученные вознаграждения	7 394	5 518
финансирование государством части вознаграждения по банковским займам	-	65 557
прочие поступления	336	224
<i>Выбытие денежных средств, всего</i>	<i>(580 009)</i>	<i>(948 444)</i>
платежи поставщикам за товары и услуги	(101 626)	(137 947)
авансы выданные	(245 150)	(548 529)
выплата вознаграждения по займам полученным	(39 713)	(85 417)
выплаты по заработной плате	(36 193)	(28 729)
подходный налог и другие платежи в бюджет	(150 324)	(134 766)
гарантийные взносы по договорам	(2 725)	(8 122)
прочие выплаты	(4 278)	(4 934)
<b>Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>604 908</b>	<b>310 182</b>
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		
<i>Поступление денежных средств, всего</i>	<i>449 380</i>	<i>89 614</i>
реализация основных средств и нематериальных активов	1 674	-
получение дивидендов	445 945	-
погашение займов выданных	350	1 400
закрытие вкладов	1 411	88 214
<i>Выбытие денежных средств, всего</i>	<i>(71 245)</i>	<i>(26 298)</i>
приобретение основных средств	(71 245)	(26 298)
<b>Чистая сумма денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>378 135</b>	<b>63 316</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>		
<i>Поступление денежных средств, всего</i>	<i>5 054 790</i>	<i>-</i>
размещение облигаций	5 028 840	-
получение займов	25 950	-
<i>Выбытие денежных средств, всего</i>	<i>(6 032 656)</i>	<i>(384 279)</i>
погашение займов	(6 032 656)	(384 279)
<b>Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>(977 866)</b>	<b>(384 279)</b>
<b>Чистое изменение в денежных средствах</b>	<b>5 177</b>	<b>(10 781)</b>
<b>Денежные средства на начало периода</b>	<b>1 982</b>	<b>12 763</b>
<b>Денежные средства на конец периода</b>	<b>7 159</b>	<b>1 982</b>

Ерекешев Р.С.  
Директор  
МП



Замятная Е.Л.  
Главный бухгалтер

26 мая 2023 года

26 мая 2023 года

Примечания на стр. 12-41 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности



## 1. Общая часть

### Условия осуществления хозяйственной деятельности в Казахстане

Деятельность Группы осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Казахстана, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Кроме того, обесценение казахстанского тенге и снижение цены нефти на мировых рынках увеличили уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Казахстане на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок руководства.

### Организационная структура и деятельность

Товарищество с ограниченной ответственностью «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)» (далее – Компания) первоначально было организовано в виде ТОО «Mega.KZ» в 2005 году. 18 января 2012 года Компания была переименована в ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)».

Юридический и фактический адрес: 010000, Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, пр. Кабанбай батыра, 21.

Основными видами деятельности Группы являются предоставление в аренду торговых центров, складских, офисных помещений и земельных участков, деятельность фитнес-клубов.

### Участники

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года участниками Компании являются:

	Доля участия (%)	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
ТОО «ARCADA group»	95%	95%
ТОО «ARCADA (АРКАДА)»	5%	5%
Итого	100%	100%

Единственным участником ТОО «ARCADA group» и конечной контролирующей стороной Группы является физическое лицо, резидент Республики Казахстан - Нефедов Алексей Петрович.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов Компания имеет одну дочернюю организацию:

Наименование предприятия	Фактическое местонахождение	Доля участия (%)		Вид деятельности
		31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	
ТОО «Fitness First (Фитнес Ферст)»	Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Кабанбай батыра, д. 21.	100%	100%	Деятельность фитнес- клубов

Группа не имеет филиалов.

Среднесписочная численность работников Группы по состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов составила 16 и 16 человек соответственно.

## 2. Основа подготовки консолидированной финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической (первоначальной) стоимости, за исключением активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости.

Отчетный год охватывает период с 01 января по 31 декабря.

Ответственными лицами Группы за консолидированную финансовую отчетность являются:

Директор – Ерекешев Р.С.;

Главный бухгалтер – Замятная Е.Л.

### *Заявление о соответствии МСФО*

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами консолидированной финансовой отчетности (далее по тексту – МСФО) и интерпретациями Комитета по международным стандартам консолидированной финансовой отчетности (далее – КМСФО).

Консолидированная финансовая отчетность Группы составлена в соответствии с методом начисления, который предполагает, что хозяйственные операции и события отражаются в бухгалтерском учете и включаются в консолидированную финансовую отчетность тех периодов, к которым относятся, независимо от времени оплаты.

Консолидированная финансовая отчетность была составлена на основе принципа непрерывности деятельности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности. По состоянию на 31 декабря 2022 года текущие обязательства Группы превысили ее текущие активы 45 771 тыс. тенге (на 31 декабря 2021 года: на 5 600 058 тыс. тенге). Способность Группы продолжать свою непрерывную деятельность зависит от возможности Группы изыскать дополнительные средства для исполнения своих обязательств в установленные сроки, а также ее деятельность в будущем может быть подвержена значительному влиянию текущих и будущих экономических условий в Казахстане. Руководство Группы принимает меры по увеличению количества арендаторов и площади помещений, предоставляемых в аренду, и намерено продолжать деятельность Группы.

Данная отчетность не содержит корректировок, необходимых, если бы Группа не смогла продолжить свою финансово-хозяйственную деятельность на основе принципа непрерывности.

## 3. Основные принципы учетной политики

### Консолидация

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность материнской компании и ее дочерних организаций. Контроль осуществляется в том случае, если Группа имеет право на переменную отдачу от инвестиции или подвержена риску, связанному с ее изменением и может влиять на данную отдачу вследствие своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (то есть существование прав, обеспечивающих текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля. Консолидация дочерней организации начинается, когда Группа получает контроль над дочерней организацией, и прекращается, когда Группа утрачивает контроль над дочерней организацией.

Доходы и расходы дочерней организации, приобретение или выбытие которой произошло в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе с даты получения Группой контроля и отражаются до даты потери Группой контроля над дочерней организацией.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относятся на собственников материнской компании Группы и неконтрольные доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтрольных долей участия.

При необходимости финансовая отчетность дочерней организации корректируется для приведения учетной политики таких компаний в соответствие с учетной политикой Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней организации без потери контроля учитывается как операция с капиталом.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней организацией, она:

- прекращает признание активов и обязательств дочерней организации (в том числе, относящегося к ней гудвила);
- прекращает признание балансовой стоимости неконтрольных долей участия;
- прекращает признание накопленных курсовых разниц, отраженных в капитале;
- признает справедливую стоимость полученного вознаграждения;
- признает справедливую стоимость оставшейся инвестиции;
- признает образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибыли или убытка;
- переклассифицирует долю организации в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибыли или убытка, или нераспределенной прибыли в соответствии с конкретными требованиями МСФО, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств.

#### **Объединения предприятий**

Приобретение дочерней организации учитывается по методу покупки. При этом, стоимость приобретения оценивается по сумме справедливой стоимости полученных активов, начисленных и условных обязательств и долевых инструментов, выпущенных Компанией в обмен на контроль над приобретенной организацией на дату приобретения, плюс любые затраты, непосредственно связанные с объединением предприятия.

Гудвил, возникающий при приобретении, признается как актив и отражается первоначально по стоимости, которая представляет собой превышение стоимости объединения предприятий над долей Компании в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств. В случае, если доля Компании в чистой справедливой стоимости приобретенных активов, обязательств и условных обязательств превысит стоимость объединения предприятий, данное превышение относится на прибыль.

На каждую отчетную дату Группа оценивает балансовую стоимость гудвила на предмет его возможного обесценения. Убыток от обесценения, если таковой имеется, признается как расходы текущего периода и не подлежит восстановлению в последующих периодах.

При выбытии дочерней организации соответствующая сумма гудвила учитывается при определении прибыли или убытка от выбытия.

#### **Финансовые активы**

Классификация финансовых активов при первоначальном признании определяется на основе двух бизнес-моделей, согласно которым Группа управляет финансовыми активами:

- Бизнес-модель, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, в соответствии с которой Группа учитывает денежные средства, торговую дебиторскую задолженность, вклады, размещенные в банках, и займы выданные.

- Бизнес-модель, цель которой достигается путем получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи финансовых активов, в соответствии с которой Группа учитывает финансовые инструменты в виде доли участия в капитале других юридических лиц.

Бизнес-модель, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, предусматривает учет финансовых активов по амортизированной стоимости. Бизнес-модель, цель которой достигается путем получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи финансовых активов, предусматривает учет финансовых активов по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

Амортизированная стоимость финансового актива – это сумма, в которой оценивается финансовый актив при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом оценочного резерва под убытки.

При первоначальном признании не предназначенных для торговли инвестиций в долевые инструменты Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, о представлении последующих изменений справедливой стоимости инвестиций в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности. По таким долевым инструментам прибыли и убытки никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка и обесценение в составе прибыли или убытка не признается. Дивиденды признаются в составе прибыли или убытка, кроме случаев, когда очевидно, что они представляют собой возврат части первоначальной стоимости инвестиции, и в этом случае дивиденды признаются в составе прочего совокупного дохода. При выбытии инвестиции накопленные прибыли и убытки, признанные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в состав нераспределенной прибыли.

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа в ходе своей деятельности размещает временно свободные денежные средства в инвестиции в капитал других юридических лиц. Группа не оказывает влияние на деятельность и не имеет контроля в отношении инвестиций в капитал других юридических лиц. Группа приняла решение инвестиции в капитал других юридических лиц учитывать согласно МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Для определения справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, Группа использует рыночные котировки. При отсутствии активного рынка для отдельных финансовых инструментов Группа определяет их справедливую стоимость путем привлечения независимых оценщиков.

Классификация финансовых активов после их первоначального признания не изменяется, кроме как в периоде, следующем за тем, как Группа изменит бизнес-модель по управлению финансовыми активами. Ожидается, что такие изменения будут происходить крайне редко, как следствие внутренних или внешних значительных изменений. Значительные изменения могут происходить только тогда, когда Группа начнет или прекратит осуществлять ту или иную деятельность, значительную по отношению к ее операциям (приобретение, выбытие или прекращение Группой определенного направления бизнеса).

Финансовые активы Группы включают денежные средства, вклады размещенные, финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность.

Прекращение признания финансовых активов наступает, если истекают действия прав на получение денежных потоков от актива или Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива.

#### *Обесценение финансовых активов*

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости.

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, создается за счет прибыли или убытка и уменьшает балансовую стоимость финансового актива в консолидированном отчете о финансовом положении.

Группа использует упрощенный подход при оценке ожидаемых кредитных убытков по дебиторской задолженности. При применении упрощенного подхода используется матрица оценочных резервов, при разработке которой Группа использует свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков с учетом прогнозных оценок. Матрица оценочных резервов устанавливает фиксированные ставки резервов в зависимости от количества дней просрочки дебиторской задолженности. На каждую отчетную дату данные обновляются.

#### **Финансовые обязательства**

##### *Первоначальное признание и оценка*

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, займы, полученные от банков и третьих лиц. Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости.

##### *Последующая оценка*

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

##### *Кредиторская задолженность и прочие обязательства*

Под кредиторской задолженностью и прочими обязательствами понимаются обязательства Группы в результате совершения различных сделок и являются юридическим основанием для последующих платежей за товары, выполненные работы и представленные услуги. Обязательства оцениваются суммой денег, необходимой для уплаты долга. Кредиторская задолженность учитывается с момента ее образования и числится до момента погашения.

##### *Банковские и прочие займы*

После первоначального признания процентные займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка до прекращения их признания.

##### *Выпущенные долговые ценные бумаги*

Выпущенные долговые ценные бумаги представлены выпущенными в обращение облигациями Группы, которые первоначально отражаются по справедливой стоимости полученных средств за вычетом затрат, непосредственно связанных со сделкой. Впоследствии полученные средства отражаются по амортизированной стоимости, и соответствующая разница между чистой величиной полученных средств и суммой на момент погашения относится в состав прибыли/убытка в течение срока заимствования с использованием метода эффективной процентной ставки.

##### *Прекращение признания финансовых обязательств*

Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Когда существующее финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно других условиях, или условия существующего обязательства существенно меняются, то такой обмен или изменения учитываются как



списание первоначального обязательства и признание нового обязательства. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

#### **Зачет финансовых активов и обязательств**

Финансовые активы и обязательства зачитываются и отражаются на нетто основе в консолидированном отчете о финансовом положении, когда Группа имеет юридически закрепленное право зачесть признанные суммы, и Группа намерена погасить на нетто основе или реализовать актив и обязательство одновременно. В случае передачи финансового актива, который не квалифицируется как списание, Группа не признает эту операцию как списание переданного актива и относящегося к нему обязательства.

#### **Запасы**

Запасы (материалы) в момент оприходования отражаются в финансовой отчетности по себестоимости, которая включает в себя все фактически произведенные необходимые затраты по их приобретению. Себестоимость приобретенных запасов включает: затраты на приобретение запасов, транспортно-заготовительные расходы, связанные с их доставкой к месту их хранения и приведением в надлежащее состояние.

Запасы списываются на расходы Группы по методу средневзвешенной стоимости и учитываются по наименьшему из значений себестоимости и чистой стоимости реализации. Чистая стоимость реализации является ценой продажи при обычном ведении финансово-хозяйственной деятельности, за вычетом затрат на завершение, маркетинг и распределение.

#### **Инвестиционное имущество**

К инвестиционной недвижимости относится имущество Группы, которое предназначено для получения арендного дохода, или приобретено с целью прироста стоимости имущества с течением времени, или для той и другой цели, и при этом не используется самой Группой.

Изначально инвестиционное имущество признается по стоимости приобретения (с включением расходов по сделке), а в дальнейшем оно отражается в учете по справедливой стоимости, пересмотренной с учетом рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционного имущества - это сумма, на которую можно обменять это имущество при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Добровольный продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене.

Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичного имущества, имеющего такое же местоположение и состояние. В отсутствие текущих цен на активном рынке для аналогичного имущества, Группа использует информацию из различных источников, в том числе:

- текущие цены на активном рынке для имущества, имеющего другой характер, состояние или местонахождение, скорректированные с учетом указанных отличий;
- недавние цены на аналогичное имущество на менее активных рынках, скорректированные для отражения изменений экономических условий с даты совершения сделок, заключенных по этим ценам; и
- прогнозы дисконтируемых потоков денежных средств на основе достоверной оценки будущих потоков денежных средств, подкрепленные условиями действующих договоров аренды и прочих договоров и (по возможности) внешней информацией, включая текущие рыночные ставки аренды для аналогичного имущества в схожем местонахождении и состоянии, а также на основе ставок дисконтирования, отражающих текущую рыночную оценку неопределенности в отношении величины и временных сроков денежных потоков.

Рыночная стоимость для оценки инвестиционного имущества Группы определяется на основе отчетов независимых оценщиков, имеющих соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки имущества аналогичного типа и местоположения.

Заработанный арендный доход отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год в составе статьи «Доходы от аренды».

Прибыль или убыток, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционного имущества, отражаются в составе прочих доходов или расходов. Доходы или расходы от выбытия инвестиционного имущества определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью.

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости актива только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и что их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения.

#### Основные средства

При первоначальном признании объекты основных средств отражаются по себестоимости, включая все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. Если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

После первоначального признания основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация начисляется и отражается в составе прибыли или убытка на основе равномерного списания стоимости в течение расчетного срока полезной службы группы активов.

Капитализированные затраты включают в себя основные расходы по улучшению и замене отдельных частей, продлевающие сроки полезной службы активов или же увеличивающие их способность приносить экономическую выгоду при их использовании. Расходы по ремонту и обслуживанию, не соответствующие вышеуказанным критериям капитализации, отражаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения.

Износ начисляется по следующим средним срокам полезной службы активов:

Наименование	Количество (лет)
Машины и оборудование, в т.ч. компьютеры	3 -10
Прочие основные средства	3 -6,7

Предполагаемый срок полезной службы и метод начисления износа оцениваются в конце каждого годового отчетного периода, и любые изменения в оценке учитываются на перспективной основе. Ликвидационная стоимость основных средств равна «0».

#### Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает, существуют ли какие-либо признаки возможного обесценения актива, путем проверки наличия признаков обесценения балансовой стоимости активов. Если такие признаки существуют, Группа оценивает возмещаемую стоимость активов и сравнивает с балансовой стоимостью. Возмещаемая сумма актива представляет собой наибольшую величину из справедливой стоимости актива или генерирующей единицы за вычетом затрат на продажу и стоимости использования, и определяется для отдельного актива за исключением случаев, когда актив не генерирует притоков денежных средств, которые в значительной мере независимы от притоков денежных средств, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива превышает возмещаемую сумму, то актив рассматривается как обесцененный и стоимость его уменьшается до возмещаемой суммы. Убыток от обесценения при этом относится на расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

#### Аренда

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли соглашение арендой либо содержит ли оно признаки аренды. Иными словами, Группа определяет, передает ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

#### *Группа в качестве арендатора по краткосрочной аренде*

Группа применяет освобождение от признания актива в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении краткосрочной аренды к договорам аренды офисных помещений. Арендные платежи по краткосрочной аренде признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

#### *Группа в качестве арендодателя*

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе доходов от аренды в том периоде, в котором она была получена.

#### **Оценка справедливой стоимости активов и обязательств**

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- *Уровень 1 - Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);*
- *Уровень 2 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;*
- *Уровень 3 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.*

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в консолидированной финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Для оценки значительных активов таких, как объекты недвижимости, привлекаются внешние оценщики. Оценка производится на ежегодной основе. Выбор оценщиков производится на конкурсной основе. В качестве критериев отбора применяются знание рынка, репутация, независимость и соответствие профессиональным стандартам.

#### **Налогообложение**

Подходный налог включает текущий и отложенный налоги. Текущий подходный налог признается в составе прибыли и убытка, отложенный налог признается в составе прибыли и убытка, кроме случаев, когда он относится к статьям, признающимся непосредственно в капитале или прочем совокупном доходе. В этих случаях он признается в капитале или прочем совокупном доходе. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, поскольку не включает статьи доходов и расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие периоды, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи.

Текущий налог представляет собой ожидаемый налог, уплачиваемый с налогооблагаемого дохода за год, рассчитанный с использованием налоговых ставок, действующих на отчетную дату, и любые корректировки налога к уплате в отношении прошлых лет.

Отложенный налог определяется с использованием метода обязательств с учетом временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, используемой в целях консолидированной финансовой отчетности, и суммами, используемыми в налоговых целях. Расчет суммы отложенного налога основывается на предполагаемом способе реализации или урегулирования балансовой стоимости активов или обязательств с использованием налоговых ставок, действующих на отчетную дату.

Отложенный налоговый актив отражается только в той степени, в которой существует вероятность наличия в будущем налогооблагаемого дохода, за счет которого могут быть покрыты временные разницы, неиспользованные налоговые убытки и кредиты. Отложенные налоговые активы уменьшаются в той степени, в которой реализация налогового актива становится невозможной.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов проверяется на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации налогового требования, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Помимо подходного налога, в Республике Казахстан существует ряд налогов и платежей, связанных с операционной деятельностью Группы. Данные налоги включены в статью административных расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе Группы за отчетный год.

#### **Пенсионные и прочие обязательства**

Группа не имеет каких-либо схем пенсионного обеспечения, помимо государственной пенсионной программы Республики Казахстан, которая требует от работодателя производить удержания, рассчитанные как процент от текущих выплат заработной платы. Группа производила отчисления пенсионных взносов за своих сотрудников в АО «Единый накопительный пенсионный фонд». Кроме того, Группа не имеет каких-либо обязательств по выплатам после окончания трудовой деятельности.

#### **Капитал**

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости, путем объединения вкладов участников Компании. Вкладом в уставный капитал являются денежные средства участников Компании.

#### **Доход от реализации услуг по аренде**

Доход от инвестиционной недвижимости, предоставленной в операционную аренду, признается в качестве дохода в течение времени, поскольку покупатель одновременно получает и потребляет выгоды в процессе исполнения Группы своих обязанностей по договору.

#### **Финансовые доходы**

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, процентные доходы или расходы признаются с использованием метода эффективной ставки, который точно дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока

использования финансового инструмента или, если это уместно, менее продолжительного периода до чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства. Процентные доходы признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе финансовых доходов.

#### **Государственные субсидии**

Государственные субсидии признаются, если имеется обоснованная уверенность в том, что они будут получены и все связанные с ними условия будут выполнены.

Если субсидия выдана с целью финансирования определенных расходов, она должна признаваться в качестве дохода на систематической основе в тех же периодах, в которых списываются на расходы соответствующие затраты, которые она должна компенсировать.

Группа отражает доход от государственных субсидий в статье финансовые доходы консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Основными видами деятельности Группы являются сдача в аренду торговых, складских помещений, оборудования и земельных участков.

#### **Доходами Группы являются:**

- доходы от основной деятельности (сдачи в аренду, оказания эксплуатационных услуг);
- финансовые доходы (субсидии, дисконты по займам полученным, доходы по вкладам, амортизация дисконта по выданным займам, доходы от продажи и переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток);
- доходы от неосновной деятельности (доходы от переоценки инвестиционной недвижимости, от выбытия активов и т.п.);
- прочие доходы.

#### **Признание расходов**

Расходы учитываются в момент фактического получения соответствующих товаров или услуг, независимо от того, когда денежные средства были выплачены, и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в том периоде, к которому они относятся.

#### **Расходы по займам**

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Группы или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заемными средствами.

#### **К расходам относятся следующие виды затрат:**

- себестоимость оказанных услуг;
- административные расходы;
- финансовые расходы (вознаграждение по банковским кредитам, купонное вознаграждение по выпущенным облигациям, амортизация дисконта по выпущенным облигациям, дисконт по займам выданным, расходы от продажи и переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток);
- прочие расходы.

#### **Раскрытие информации о связанных сторонах**

Сторона считается связанной с Группой, если эта сторона прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников контролирует Группу или контролируется ей; имеет долю в Группе, обеспечивающую значительное влияние над ней при принятии финансовых и операционных решений.

Операции между связанными сторонами – это передача ресурсов, услуг или обязательств между связанными сторонами, независимо от того, взимается плата или нет.

### Сегментная отчетность

Операционные сегменты выделяются на основе внутренних отчетов о компонентах Группы, регулярно проверяемых главным должностным лицом, ответственным за принятие решений по операционной деятельности, с целью выделения ресурсов сегментам и оценки результатов их деятельности. Группа оценивает информацию об отчетных сегментах в соответствии с МСФО.

Отчетный операционный сегмент выделяется при выполнении одного из следующих количественных требований:

- его выручка от продаж внешним клиентам и от операций с другими сегментами составляет не менее 10 процентов от совокупной выручки – внешней и внутренней – всех операционных сегментов; или
- абсолютный показатель прибыли или убытка составляет не менее 10 процентов от наибольшей из совокупной прибыли всех операционных сегментов, не показавших убытка, и совокупного убытка всех операционных сегментов, показавших убыток; или
- его активы составляют не менее 10 процентов от совокупных активов всех операционных сегментов.

В случае если общая выручка от внешних продаж, показанная операционными сегментами, составляет менее 75 процентов выручки организации, в качестве отчетных выделяются дополнительные операционные сегменты (даже если они не удовлетворяют количественным критериям, приведенным выше) до тех пор, пока в представленные в отчетности сегменты не будет включено как минимум 75 процентов выручки Группы.

### События после отчетной даты

События, как благоприятные, так и не благоприятные, которые происходят в период между отчетной датой и датой утверждения консолидированной финансовой отчетности, и которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Группы.

### Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства - это обязательства с неопределенным временем или суммой, они признаются тогда, когда:

- в результате прошлого события у Группы есть существующая обязанность (юридическая или вмененная);
- является вероятным возникновение потребности в каком-либо оттоке ресурсов для исполнения этой обязанности;
- сумма обязанности может быть достоверно оценена.

Условные обязательства - это существующая обязанность, которая возникает из прошлых событий, но не признается потому, что возникновение потребности оттока ресурсов для исполнения обязанности не является вероятным или сумма обязанности не может быть оценена с достаточной достоверностью.

Условные обязательства не признаются, а подлежат раскрытию, кроме случаев, когда возможность выбытия ресурсов является маловероятной.

Условные активы не отражаются в консолидированной финансовой отчетности, но подлежат раскрытию в случаях, когда получение экономической выгоды является вероятным.

### Обменный курс

Консолидированная финансовая отчетность Группы представлена в тысячах тенге. Сделки в иностранной валюте первоначально отражаются по курсу тенге на дату сделки. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в тенге по курсам обмена, установленным на дату составления консолидированной финансовой отчетности. Доход или убыток, возникающий в результате пересчета сделок в иностранной валюте, отражается в составе прибыли или убытка как доходы, за минусом расходов от операций в иностранной валюте. Неденежные статьи, которые оценены по первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются с использованием обменных курсов на даты первоначальных сделок. Неденежные статьи, оцененные по справедливой стоимости в

иностранной валюте, пересчитываются с использованием обменных курсов на ту дату, когда была определена справедливая стоимость.

На 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года Группа не имеет финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

#### **4. Новые и пересмотренные международные стандарты консолидированной финансовой отчетности**

Ряд поправок к действующим стандартам и разъяснений вступили в силу для годовых отчетных периодов, начавшихся 01 января 2022 года. Требования поправок к действующим стандартам и разъяснений были рассмотрены при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности.

##### ***Поправки к МСФО (IFRS) 3 – «Ссылки на Концептуальные основы»***

Поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, так как в отчетном периоде не было приобретения бизнеса.

##### ***Поправки к МСФО (IAS) 37 – «Обременительные договоры – затраты на исполнение договора»***

Поправки не оказали влияния на данную консолидированную финансовую отчетность в связи с отсутствием договоров, по которым Группа не выполнила свои обязанности на начало отчетного периода (дата начального применения поправок).

##### ***Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» - дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчетности***

Поправки не оказали влияния на данную консолидированную финансовую отчетность, так как Группа не является организацией, впервые применяющей МСФО.

##### ***Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» - комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» в случае прекращения признания финансовых обязательств***

Поправки не оказали влияния на данную консолидированную финансовую отчетность, поскольку в течение отчетного периода не было модификации финансовых обязательств Группы.

##### ***Поправка к МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» - налогообложение при оценке справедливой стоимости,***

Поправка не применима для Группы.

#### **Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу**

Ниже приводятся стандарты и поправки к действующим стандартам, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска консолидированной финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты и поправки к действующим стандартам, если применимо, с даты их вступления в силу.

***МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»***, вступает в силу с 01 января 2023 года, допускается досрочное применение;

***Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных»***, вступают в силу с 01 января 2023 года, применяются ретроспективно;

***Поправки к МСФО (IAS) 8 – «Определение бухгалтерских оценок»***, вступают в силу с 01 января 2023 года, допускается досрочное применение;

***Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям №2 по применению МСФО – «Раскрытие информации об учетной политике»***, вступают в силу с 01 января 2023 года, допускается досрочное применение.

В настоящее время руководство Группы проводит оценку влияния новых стандартов и изменений в действующих стандартах на консолидированную финансовую отчетность и результаты деятельности.

## 5. Области существенных оценок руководства и источники неопределенности оценок

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от руководства делать оценки, которые влияют на представленные в отчетности суммы активов и обязательств на отчетную дату, а также суммы доходов и расходов в течение закончившегося периода. Руководство регулярно проводит оценку своих суждений и оценок. Руководство основывает свои оценки и суждения на историческом опыте и на различных факторах, которые считаются разумными в данных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок при различных допущениях и условиях.

Расчетные оценки и допущения рассмотрены на основании непрерывности деятельности. Изменения бухгалтерских расчетов отражаются в том периоде, в котором эти изменения произошли. Основные допущения и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок стоимости активов и обязательств, рассматриваются ниже.

### *Справедливая стоимость финансовых инструментов*

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое возможно; в противном случае для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение.

### *Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости*

Группа привлекает независимого оценщика с целью определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости. Ключевые допущения, использованные для определения справедливой стоимости объектов, более подробно рассмотрены в Примечании 12.

### *Оценка влияния отложенного подоходного налога*

На каждую отчетную дату руководство Группы определяет будущее влияние отложенного подоходного налога путем сверки балансовой стоимости активов и обязательств, приведенной в консолидированной финансовой отчетности, с соответствующей налоговой базой. Отложенные активы и обязательства оцениваются по налоговым ставкам, применимым к периоду в котором ожидается реализация активов и погашение обязательств. Отложенные налоговые активы признаются с учетом вероятности наличия в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли, из которой могут быть вычтены временные разницы, принимаемые для целей налогообложения. Отложенные налоговые активы оцениваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в той степени, в которой не существует вероятности того, что соответствующие налоговые выгоды будут реализованы.

### *Обесценение финансовых активов*

Группа признает резервы под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности. При оценке ожидаемых кредитных убытков Группа применила упрощенный подход, предусмотренный стандартом, и рассчитала ожидаемые кредитные убытки с использованием матрицы оценочных резервов. Группа считает, что фиксированные ставки резервов в зависимости от количества дней просрочки дебиторской задолженности, которые установлены с учетом прошлого опыта возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом общих экономических условий, создают объективную основу для создания резерва под ожидаемые кредитные убытки.

### *Оценка запасов*

Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой стоимости реализации. Запасы Группы включают, в основном, материалы, используемые для эксплуатации торгового комплекса, а также аналогичные и сопутствующие товары, которые приобретены с целью дальнейшей перепродажи. По оценкам руководства снижения цен на аналогичные товары в отчетном периоде не наблюдалось.



Таким образом, оценка запасов Группы по себестоимости является их наилучшей оценкой на отчетную дату.

#### 6. Денежные средства

Денежные средства включают наличные денежные средства и средства, находящиеся в банках на текущих счетах.

	(в тысячах тенге)	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Денежные средства в кассе	689	784
Денежные средства на текущих банковских счетах в тенге	6 470	1 198
<b>Итого</b>	<b>7 159</b>	<b>1 982</b>

Денежные средства Группы являются не обремененными и свободны от залоговых обязательств. Кредитное качество денежных средств представлено в Примечании 33.

#### 7. Вклады размещенные

	(в тысячах тенге)	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Вклады, размещенные в тенге	39 529	40 686
<b>Итого</b>	<b>39 529</b>	<b>40 686</b>

Группа временно свободные денежные средства размещает во вклады в банках. Все вклады размещены в национальной валюте. Ставки вознаграждения колеблются от 7,5% до 15,0% годовых. Срок размещения – 6-12 месяцев.

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

	(в тысячах тенге)			
	Доля участия, %	31 декабря 2022 года	Доля участия, %	31 декабря 2021 года
ТОО «Property Management ST»	0,522%	62 480	7,45%	2 355
<b>Итого</b>		<b>62 480</b>		<b>2 355</b>

В 2013 году Группа приобрела долю участия в уставном капитале КТ «Express Credit» в размере 7% на сумму 105 тыс. тенге. С 01 января 2021 года КТ «Express Credit» было преобразовано в ТОО «Property Management ST» в связи со сменой вида деятельности.

В 2021 году Группа приобрела дополнительно 0,45% доли в уставном капитале ТОО «Property Management ST» на сумму 2 250 тыс. тенге.

В апреле 2022 года Группа приобрела дополнительно 9,95% доли участия в уставном капитале ТОО «Property Management ST» на сумму 60 125 тыс. тенге.

В ноябре 2022 года ТОО «Property Management ST» зарегистрировало увеличение уставного капитала, вследствие этого доли участия были перераспределены, и доля участия Группы снизилась до 0,522%.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов Группа не производила оценку справедливой стоимости долевых финансовых активов.

#### 9. Краткосрочная дебиторская задолженность

	(в тысячах тенге)	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Дебиторская задолженность по аренде	202 544	70 393
<i>в т.ч. дебиторская задолженность связанных сторон</i>	<i>100 000</i>	<i>10</i>
Дебиторская задолженность по услугам фитнес-клуба	113	34

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(11 971)	(5 139)
Итого	190 686	65 288

Изменение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки было следующим:

	2022 год	2021 год
Сальдо на начало	(5 139)	(3)
Амортизация дисконта за период	(6 832)	(5 136)
Сальдо на конец	(11 971)	(5 139)

#### 10. Запасы

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Материалы для текущего ремонта и техобслуживания торгового комплекса	23 498	28 295
Принадлежности для тренажерного зала	4 044	3 079
Прочие материалы	141	304
Итого	27 683	31 678

#### 11. Прочие краткосрочные активы

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Авансы выданные	9 691	11 640
Задолженность работников	24	160
Текущие налоговые активы по прочим налогам	754	13 303
Предоплата за страхование и подписку	248	243
Итого	10 717	25 346

#### 12. Инвестиционное имущество

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Здание ТРЦ ASIA PARK	3 122 214	2 332 823
Здание автомойки	26 573	6 936
Здание шиномонтажа	6 658	1 738
Пристройка к ТРЦ Азия Парк	-	485 678
Земельный участок	2 881 491	1 970 831
Сети тепло-водо- и электроснабжения	201 563	215 389
Инвестиционное имущество в виде оборудования и коммуникаций	759 588	-
Прочее инвестиционное имущество	139 091	-
Итого	7 137 178	5 013 395

Движение по инвестиционному имуществу:

	(в тысячах тенге)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года	4 488 617
Частичный капитальный ремонт инвестиционного имущества	525 654
Доходы/(расходы) от переоценки инвестиционного имущества	(876)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года	5 013 395
Частичный капитальный ремонт и модернизация инвестиционного имущества	137 968
Перевод из основных средств инвестиционного имущества в виде оборудования, коммуникаций и прочего инвестиционного имущества	63 614
Приобретение	58 238
Доходы/(расходы) от переоценки инвестиционного имущества	1 865 752
Выбытие	(1 789)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года	7 137 178

В 2022 году Группа передала в аренду все активы, относящиеся к инвестиционному имуществу, и перевела их из состава основных средств в состав инвестиционного имущества.

В 2022 году Группа произвела оценку инвестиционного имущества с привлечением оценочной компании ТОО «Appraise Consulting Group» по договору № 181 от 05 апреля 2022 года. Оценщики применили в отношении зданий и земельных участков сравнительный подход, в отношении оборудования, коммуникаций и прочих активов, являющихся неотъемлемой частью инвестиционного имущества, - затратный метод оценки.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества согласно отчетам об оценке от 12 апреля 2022 года составляет 6 946 724 тыс. тенге, в том числе:

- здания и строения – 3 040 652 тыс. тенге;
- земельные участки – 2 881 491 тыс. тенге;
- оборудование, коммуникации и прочие активы, являющиеся неотъемлемой частью инвестиционного имущества – 1 024 581 тыс. тенге.

После проведения оценки Группа произвела капитальный ремонт части здания торгового комплекса и модернизацию оборудования и коммуникаций на общую сумму 190 454 тыс. тенге. По состоянию на 31 декабря 2022 года балансовая стоимость зданий составила 3 155 445 тыс. тенге, балансовая стоимость оборудования, коммуникаций и прочих активов, являющихся неотъемлемой частью инвестиционного имущества – 1 100 242 тыс. тенге.

В 2021 году Группа произвела оценку инвестиционного имущества с привлечением оценочной компании ТОО «Appraise Consulting Group» по договору № 311 от 22 апреля 2021 года. Оценщики применили в отношении зданий и земельных участков сравнительный подход, в отношении оборудования, являющегося неотъемлемой частью инвестиционного имущества, - затратный метод оценки.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества согласно отчету об оценке от 22 апреля 2021 года составляет 5 117 294 тыс. тенге, в том числе:

- здания и строения – 2 301 521 тыс. тенге;
- земельные участки – 1 970 831 тыс. тенге;
- оборудование, являющееся неотъемлемой частью инвестиционного имущества – 844 942 тыс. тенге.

После проведения оценки Группа произвела капитальный ремонт части здания торгового комплекса на сумму 525 654 тыс. тенге. По состоянию на 31 декабря 2021 года балансовая стоимость зданий составила 2 827 175 тыс. тенге.

На 31 декабря 2022-2021 годов здание торгово-развлекательного комплекса с земельным участком балансовой стоимостью 6 003 705 тыс. тенге (на 31 декабря 2021 года: 4 303 654 тыс. тенге) имеет ограничение в качестве обеспечения обязательств по банковским займам Группы (Примечание 15).

### 13. Основные средства

	(в тысячах тенге)			
	Здания и сооружения	Машины и оборудование, в т.ч. компьютеры	Прочие основные средства	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>				
Сальдо на 31 декабря 2020 года	114 965	970 289	51 873	1 137 127
Поступления	-	22 456	1 050	23 506
Выбытия	(9 214)	(8 338)	(5 343)	(22 895)
Сальдо на 31 декабря 2021 года	105 751	984 407	47 580	1 137 738
Сальдо на 31 декабря 2021 года	105 751	984 407	47 580	1 137 738
Поступления	-	7 000	5 531	12 531
Перевод в инвестиционное имущество	(105 751)	(986 541)	(33 792)	(1 126 084)
Выбытия	-	(360)	(477)	(837)
Сальдо на 31 декабря 2022 года	-	4 506	18 842	23 348

<b>Накопленный износ</b>				
Сальдо на 31 декабря 2020 года	(114 871)	(927 543)	(46 732)	(1 089 146)
Амортизация за период	(94)	(7 841)	(1 749)	(9 684)
Амортизация по выбывшим основным средствам	9 214	8 194	4 662	22 070
Сальдо на 31 декабря 2021 года	(105 751)	(927 190)	(43 819)	(1 076 760)
Сальдо на 31 декабря 2021 года	(105 751)	(927 190)	(43 819)	(1 076 760)
Амортизация за период	-	(3 175)	(1 275)	(4 450)
Амортизация по основным средствам, переведенным в инвестиционное имущество	105 751	925 767	30 951	1 062 469
Амортизация по выбывшим основным средствам	-	371	504	875
Сальдо на 31 декабря 2022 года	-	(4 227)	(13 639)	(17 866)
<b>Остаточная стоимость</b>				
Сальдо на 31 декабря 2020 года	94	42 746	5 141	47 981
Сальдо на 31 декабря 2021 года	-	57 217	3 761	60 978
Сальдо на 31 декабря 2022 года	-	279	5 203	5 482

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года первоначальная стоимость находящихся в эксплуатации полностью самортизированных основных средств, составила 16 039 тыс. тенге и 31 106 тыс. тенге соответственно.

#### 14. Прочие долгосрочные активы

	(в тысячах тенге)	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Долгосрочные авансы выданные	16 368	1 850
Затраты по капитальному ремонту сооружений	11 524	4 307
Итого	27 892	6 157

#### 15. Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Группы представлены банковскими и прочими займами, и выпущенными купонными облигациями.

##### Банковские и прочие займы

	(в тысячах тенге)	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
<b>Банковские займы</b>		
Банковские займы, полученные в тенге	190 526	476 316
Вознаграждение по банковским займам	304	761
Итого	190 830	477 077
<b>Прочие займы</b>		
Займы, полученные от связанной стороны	-	5 720 917
Дисконт по займам полученным	-	(56 068)
Итого	-	5 664 849
Всего	190 830	6 141 926

В 2013 году Группа заключила с ДБ АО «Сбербанк» договор банковского займа о предоставлении долгосрочного займа в размере 3 000 000 тыс. тенге сроком до 29 августа 2023 года по ставке 10,5% годовых. Основной целью финансирования является рефинансирование имеющейся на момент заключения договора ссудной задолженности. С 01 октября 2018 года ставка вознаграждения по банковскому займу была повышена до 11,5% годовых. По состоянию на 31 декабря 2022 года

обязательство по банковскому займу составило 190 830 тыс. тенге, в том числе вознаграждение к оплате 304 тыс. тенге, на 31 декабря 2021 года - 477 077 тыс. тенге, в том числе вознаграждение к оплате 761 тыс. тенге.

В качестве обеспечения обязательств по банковским займам Группа предоставила здание торгово-развлекательного комплекса с земельным участком балансовой стоимостью на 31 декабря 2022 и 2021 годов 6 003 705 тыс. тенге и 4 303 654 тыс. тенге соответственно (*Примечание 12*).

В 2017 году КТ «Express Credit» предоставило Группе долгосрочный заем без обеспечения на погашение кредиторской задолженности и пополнение оборотных средств в сумме 6 500 000 тыс. тенге, сроком до 15 сентября 2024 года по ставке 19% годовых. С 01 января 2020 года КТ «Express Credit» было преобразовано в ТОО «Property Management ST» в связи со сменой вида деятельности. 01 января 2020 года в связи с преобразованием КТ «Express Credit» договор займа был расторгнут. На дату расторжения сумма задолженности Группы составляла 6 195 917 тыс. тенге. По условиям Соглашения о расторжении задолженность должна быть погашена согласно графику в срок до 31 декабря 2023 года. На момент расторжения Группа реструктурировала непогашенное обязательство в беспроцентный долгосрочный заем. При первоначальном признании данный заем был отражен по справедливой стоимости с использованием ставки дисконтирования 12,6%, которая представляет собой средневзвешенную ставку вознаграждения по выданным кредитам банками второго уровня Республики Казахстан со схожим сроком погашения. По состоянию на 31 декабря 2022 года данный заем погашен Группой в полном объеме.

#### Выпущенные купонные облигации

	(в тысячах тенге)	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Сумма основного долга по купонным облигациям	5 000 000	-
Дисконт по купонным облигациям	(6 347)	-
Купонное вознаграждение по облигациям к оплате	115 556	-
<b>Итого</b>	<b>5 109 209</b>	<b>-</b>

28 сентября 2022 года Агентство Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка произвело государственную регистрацию выпуска негосударственных облигаций Компании, подлежащих частному размещению. Выпуск разделен на 10 000 купонных облигаций без обеспечения, которым присвоен международный идентификационный номер ISIN KZ2P00008998. Номинальная стоимость одной облигации 500 тыс. тенге, общий объем облигаций составляет 5 млрд. тенге.

21 ноября 2022 года решением Листинговой комиссии АО «Казахстанская фондовая биржа» облигации Компании включены в официальный список биржи на площадку «Частное размещение».

По состоянию на 31 декабря 2022 года купонные облигации Группы размещены в полном объеме.

Купонное вознаграждение в размере 115 556 тыс. тенге, исчисленное за 2022 год, отражено в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (*Примечание 25*).

Краткосрочные финансовые обязательства	306 386	5 665 610
Долгосрочные финансовые обязательства	4 993 653	476 316
<b>Итого</b>	<b>5 300 039</b>	<b>6 141 926</b>

#### Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, за 2022 год

	(в тысячах тенге)					
	31 декабря 2021 года	Денежные потоки – получено	Денежные потоки - погашено	Движение дисконта	Начисление вознагражде ния	31 декабря 2022 года
Банковские займы	476 316	-	(285 790)	-	-	190 526
Займы связанных сторон	5 664 849	-	(5 720 917)	56 068	-	-

Займы третьих сторон	-	25 950	(25 950)	-	-	-
Выпущенные облигации	-	4 999 175	-	(5 522)	115 556	5 109 209
<b>Итого обязательства по финансовой деятельности</b>	<b>6 141 165</b>	<b>5 025 125</b>	<b>(6 032 657)</b>	<b>50 546</b>	<b>115 556</b>	<b>5 299 735</b>

*Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, за 2021 год*

	31 декабря 2020 года	Денежные потоки – получено	Денежные потоки - погашено	Движение дисконта	31 декабря 2021 года
Банковские займы	791 875	-	(315 559)	-	476 316
Займы связанных сторон	5 605 206	-	-	59 643	5 664 849
Займы третьих сторон	68 720	-	(68 720)	-	-
<b>Итого обязательства по финансовой деятельности</b>	<b>6 465 801</b>	<b>-</b>	<b>(384 279)</b>	<b>59 643</b>	<b>6 141 165</b>

В информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, не включены вознаграждения по банковским займам, так как выплаты по ним отражены в составе движения денежных средств от операционной деятельности в консолидированном отчете о движении денежных средств.

**16. Краткосрочная кредиторская задолженность**

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Краткосрочная кредиторская задолженность за услуги и товары	10 391	4 805
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность связанных сторон	13 125	-
<b>Итого</b>	<b>23 516</b>	<b>4 805</b>

**17. Обязательства по налогам и другим платежам в бюджет**

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Налог на добавленную стоимость	24 179	2 977
Налог на имущество	385	1 114
Прочие налоговые обязательства	38	94
<b>Итого</b>	<b>24 602</b>	<b>4 185</b>

**18. Прочие краткосрочные обязательства**

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Авансы полученные	31 141	98 760
Оценочные обязательства по неиспользованным отпускам работников	2 661	2 392
Гарантийные обязательства по договорам	1 787	1 594
Вознаграждения работникам	3	-
Прочие краткосрочные обязательства	1	1
<b>Итого</b>	<b>35 593</b>	<b>102 747</b>

*Изменение оценочных обязательств по неиспользованным отпускам работников:*

	(в тысячах тенге)	
	2022 год	2021 год
Сальдо на начало	2 392	2 259
Начисление/(восстановление) оценочных обязательств	269	133
Сальдо на конец	2 661	2 392

**19. Уставный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов размер объявленного и оплаченного уставного капитала Компании составляет 81 200 тыс. тенге. В 2022 и 2021 годах дивиденды не распределялись. Информация о составе участников Компании представлена в Примечании 1.

**20. Доход от аренды**

	(в тысячах тенге)	
	2022 год	2021 год
Доход от аренды торговых площадей	1 048 772	888 293
Доход от услуг фитнес-клуба	143 900	123 449
Доход от эксплуатационных услуг	21 686	21 686
Итого	1 214 358	1 033 428

**21. Себестоимость услуг**

	(в тысячах тенге)	
	2022 год	2021 год
Расходы по оплате труда	52 482	42 963
Налоги и прочие платежи в бюджет	51 128	42 496
Амортизация основных средств	1 007	795
Аренда тренажерных залов	26 355	22 155
Коммунальные расходы	6 852	6 126
Ремонт и техобслуживание основных средств	2 991	2 502
Клининговые услуги	12 159	12 045
Материальные затраты	2 579	2 422
Страхование и оценка инвестиционной недвижимости	1 648	943
Итого	157 201	132 447

**22. Доходы/(расходы) по переоценке инвестиционного имущества**

	(в тысячах тенге)	
	2022 год	2021 год
Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости	1 899 374	110 686
Расходы от переоценки инвестиционной недвижимости	(33 622)	(111 562)
Итого	1 865 752	(876)

**23. Финансовые доходы**

	(в тысячах тенге)	
	2022 год	2021 год
Вознаграждение по размещенным вкладам	8 952	6 491
Финансирование государством части вознаграждения по банковским займам	-	65 557
Дивиденды по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	445 945	-
Амортизация дисконта по выданным займам	4	339
Итого	454 901	72 387

В 2021 году Группа получила финансирование от государства для субсидирования части вознаграждения по займам банков в связи с пандемией коронавирусной инфекции Covid-19 в размере 65 557 тыс. тенге.

#### 24. Финансовые расходы

	(в тысячах тенге)	
	2022 год	2021 год
Вознаграждение по банковским займам	39 256	72 931
Купонное вознаграждение по выпущенным облигациям	115 556	-
Амортизация дисконта по полученным займам	56 068	59 642
Амортизация дисконта по выпущенным облигациям	13	-
<b>Итого</b>	<b>210 893</b>	<b>132 573</b>

#### 25. Расходы по реализации

	2022 год	2021 год
Расходы по оплате труда	3 823	4 157
Отчисления по оплате труда	434	427
Реклама	5 722	4 142
Материалы	-	252
<b>Итого</b>	<b>9 979</b>	<b>8 978</b>

#### 26. Административные расходы

	(в тысячах тенге)	
	2022 год	2021 год
Расходы по оплате труда	24 004	18 442
Отчисления по оплате труда	2 650	1 950
Оценочные обязательства по неиспользованным отпускам работников	269	582
Услуги банка	5 554	2 791
Материалы	6 096	408
Расходы по амортизации основных средств и нематериальных активов	3 443	8 889
Услуги связи	509	490
Техобслуживание и текущий ремонт основных средств	2 146	847
Профессиональные услуги	6 356	1 462
Прочие налоги и другие обязательные платежи в бюджет	3 288	740
Прочие административные расходы	234	776
<b>Итого</b>	<b>54 549</b>	<b>37 377</b>

#### 27. Прочие доходы/(расходы)

	(в тысячах тенге)	
	2022 год	2021 год
Возмещение купона продавца при продаже облигаций	29 665	-
Доходы/(расходы) от реализации основных средств	(158)	5 816
Доходы/(расходы) от реализации запасов	1 125	(3 347)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(6 832)	(5 136)
Доходы от излишков при инвентаризации	7 114	-
Расходы от списания основных средств	(135)	(8 331)
Прочие доходы/(расходы)	(237)	(983)
<b>Итого</b>	<b>30 542</b>	<b>(11 981)</b>

#### 28. Экономия/(расходы) по подоходному налогу

В 2022 и 2021 годах установленная ставка по корпоративному подоходному налогу для юридических лиц Республики Казахстан составляла 20%. Расходы по подоходному налогу за годы, закончившиеся



31 декабря, сопоставлены с прибылью до налогообложения в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следующим образом:

	(в тысячах тенге)	
	2022 год	2021 год
Текущий корпоративный подоходный налог	-	-
Подоходный налог, удержанный у источника выплаты	(5 409)	-
Отложенный налог	(332 916)	(142 041)
<b>Расходы по подоходному налогу</b>	<b>(338 325)</b>	<b>(142 041)</b>

#### Сверка действующей налоговой ставки

Сумма по текущему подоходному налогу отличается от его теоретической суммы, рассчитанной путем умножения прибыли до налогообложения на ставку корпоративного подоходного налога, следующим образом:

	(в тысячах тенге)	
	2022 год	2021 год
Прибыль до налогообложения	3 132 931	781 583
Установленная ставка подоходного налога	20%	20%
Расчетная сумма налога по установленной ставке	(626 586)	(156 317)
Подоходный налог, удержанный у источника выплаты	(5 409)	-
Налоговый эффект не вычитаемых расходов и необлагаемого дохода	293 670	14 276
<b>Расходы по подоходному налогу</b>	<b>(338 325)</b>	<b>(142 041)</b>

#### Отложенные налоговые активы

Различия между требованиями МСФО и налогового законодательства Республики Казахстан приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Ниже подробно представлены налоговые последствия движения этих временных разниц:

	(в тысячах тенге)					
Отложенные налоговые активы/ (Отложенные налоговые обязательства)	31 декабря 2020 года	Влияние изменения временных разниц	31 декабря 2021 года	Влияние изменения временных разниц	31 декабря 2022 года	
<b>Отложенные налоговые активы</b>						
Дебиторская задолженность	1	1 027	1 028	1 366	2 394	
Дисконт по долгосрочным займам сотрудников	69	(68)	1	(1)	-	
Обязательства по вознаграждениям	2 649	(2 497)	152	23 020	23 172	
Обязательства по налогам	1	224	225	(148)	77	
Оценочные обязательства	452	26	478	55	533	
Переносимые налоговые убытки	501 979	(90 682)	411 297	(109 525)	301 772	
<b>Итого активы</b>	<b>505 151</b>	<b>(91 970)</b>	<b>413 181</b>	<b>(85 233)</b>	<b>327 948</b>	
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>						
Основные средства, инвестиционная недвижимость	18 596	(61 999)	(43 403)	(258 897)	(302 300)	
Дисконт по займам полученным	(23 142)	11 928	(11 214)	11 214	-	
<b>Итого обязательства</b>	<b>(4 546)</b>	<b>(50 071)</b>	<b>(54 617)</b>	<b>(247 683)</b>	<b>(302 300)</b>	
<b>Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто</b>	<b>500 605</b>	<b>(142 041)</b>	<b>358 564</b>	<b>(332 916)</b>	<b>25 648</b>	

На 31 декабря 2022-2021 годов руководство Группы оценило возмещаемость отложенного налога на прибыль и заключило, что Группа может признать отложенные налоговые активы, так как имеется

вероятность получения налогооблагаемой прибыли, которую можно будет использовать для возмещения активов в последующих налоговых периодах.  
 Балансовая стоимость отложенных налоговых обязательств (активов) подлежит пересмотру в конце каждого отчетного периода.

## 29. Условные обязательства

### Судебные иски

Время от времени в процессе деятельности Группы, клиенты и контрагенты могут выдвигать претензии к Группы. Руководство считает, что в результате разбирательства по ним Группа не понесет существенных убытков.

### Налогообложение

Правительство Республики Казахстан продолжает реформу деловой и коммерческой инфраструктуры в процессе перехода к рыночной экономике. В результате, законы и положения, регулирующие деятельность Группы, продолжают быстро меняться. Эти изменения характеризуются неудовлетворительным изложением, наличием различных интерпретаций и произвольным применением органами власти.

В частности, налоги проверяются несколькими органами, которые по закону имеют право налагать штрафы и пени. Отсутствие ссылки на положения в Казахстане приводит к отсутствию ясности и целостности положений. Частые противоречия в юридической интерпретации в правительственных органах и между компаниями и правительственными органами создают неопределенность и конфликты. Эти факты создают в Казахстане налоговые риски, намного более существенные по сравнению с таковыми в странах с более развитыми налоговыми системами.

Налоговые органы имеют право проверять налоговые записи в течение пяти лет после окончания периода, в котором определена налогооблагаемая база и начислена сумма налогов. Следовательно, Группе могут быть начислены дополнительные налоговые обязательства в результате налоговых проверок. Группа считает, что адекватно отразила все налоговые обязательства, исходя из своего понимания налогового законодательства.

## 30. Связанные стороны

Контроль деятельности Группы осуществляется физическим лицом, резидентом Республики Казахстан - Нефедовым Алексеем Петровичем.

Операции со связанными сторонами совершались на условиях, согласованных между сторонами и не предусматривающих обязательного использования рыночных тарифов. непогашенные остатки на конец периода не имеют обеспечения, являются краткосрочными, а расчеты производятся в денежной форме.

В 2022 году и 2021 году операции со связанными сторонами, компаний, находящихся под общим контролем, были следующими:

	31 декабря 2021 года	Реализация /поступление	Оплата	31 декабря 2022 года	Описание
TOO ARCADA	-	19 800	(19 800)	-	аренда офиса
TOO ARCADA	-	47 000	(47 000)	-	приобретение доли в уставном капитале TOO Property Management ST
TOO ARCADA	-	250	(250)	-	обслуживание техники и программ
TOO SB Logistic	10	12	(22)	-	аренда офиса
TOO Property Management ST	-	-	(4 200 000)	(4 200 000)	приобретение купонных облигаций
TOO Property Management ST	-	-	(97 067)	(97 067)	купонное вознаграждение
TOO Property Management ST	(5 720 917)	-	5 720 917	-	займы полученные

(в тысячах тенге)

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»  
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31  
 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

TOO Property Management ST	(70 385)	1 120 224	(949 839)	100 000	аренда офиса
TOO Property Management ST	-	445 945	(445 945)	-	получение дивидендов
Дюсетаев Айдар Серикович	707	-	(707)	-	займы выданные
Дюсетаев Айдар Серикович	(150)	-	150	-	прочие долгосрочные обязательства
TOO M групп КА	-	9	(9)	-	аренда офиса
TOO M групп КА	-	-	(18 489)	(18 489)	купонное вознаграждение
TOO M групп КА	-	-	(800 000)	(800 000)	приобретение купонных облигаций
Нефедов Алексей Петрович	-	-	(13 125)	(13 125)	приобретение доли в уставном капитале TOO Property Management ST
<b>Итого</b>	<b>(5 790 735)</b>	<b>1 633 240</b>	<b>(871 186)</b>	<b>(5 028 681)</b>	

(в тысячах тенге)

	31 декабря 2020 года	Реализация /поступление	Оплата	31 декабря 2021 года	Описание
TOO ARCADEA	-	19 800	(19 800)	-	аренда офиса
TOO SB Logistic	11	12	(13)	10	аренда офиса
TOO BABY PARK (БЭЙБИ ПАРК)	2	-	(2)	-	аренда офиса
TOO Property Management ST	(5 720 917)	-	-	(5 720 917)	займы полученные
TOO Property Management ST	-	940 800	(1 011 185)	(70 385)	аренда офиса
Дюсетаев Айдар Серикович	3 534	-	(2 827)	707	займы выданные
Дюсетаев Айдар Серикович	(150)	-	-	(150)	прочие долгосрочные обязательства
<b>Итого</b>	<b>(5 717 520)</b>	<b>960 612</b>	<b>(1 033 827)</b>	<b>(5 790 735)</b>	

### Вознаграждение ключевого управленческого персонала

Ключевой управленческий персонал представлен руководством Группы. Совокупное вознаграждение, выплаченное ключевому управленческому персоналу, включает в себя краткосрочные вознаграждения (заработная плата, премии и другие выплаты согласно внутренним положениям Группы).

Общая сумма вознаграждения, выплаченного руководящему составу, отраженная в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе административных расходов составила 16 289 тыс. тенге за 2022 год и 11 292 тыс. тенге за 2021 год.

### 31. Сегментная отчетность

Информация, предоставляемая руководству Группы для планирования и оценки деятельности, подготовлена в соответствии со структурой Группы. Для целей управления Группа рассматривается как единый сегмент, в соответствии с характером деятельности и оказываемых услуг.

В отчетном периоде деятельность Группы представлена в одном операционном сегменте – предоставление недвижимого имущества в аренду. Деятельность осуществляется на территории Республики Казахстан.

### 32. Справедливая стоимость финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости

Раскрытие расчетной справедливой стоимости финансовых инструментов осуществляется в соответствии с требованиями стандарта МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменян в рамках текущей операции между

заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Для определения справедливой стоимости необходимо использовать суждение, исходя из существующей рыночной конъюнктуры и специфических рисков, сопряженных с конкретным инструментом.

Ниже приведен анализ активов, оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

*Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов по состоянию на 31 декабря 2022 года*

(в тысячах тенге)

	Котировки на активном рынке			Итого
	(Уровень 1)	(Уровень 2)	(Уровень 3)	
<b>Нефинансовые активы</b>				
Здания	-	3 155 445	-	3 155 445
Земельные участки	-	2 881 491	-	2 881 491
Сети тепло-водо- и электроснабжения	-	201 563	-	201 563
Инвестиционное имущество в виде оборудования и коммуникаций		759 588	-	759 588
Прочее инвестиционное имущество		139 091	-	139 091
<b>Итого нефинансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости</b>	-	<b>7 137 178</b>	-	<b>6 238 499</b>

За отчетный период переводы между уровнями иерархии источников справедливой стоимости не осуществлялись.

*Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов по состоянию на 31 декабря 2021 года*

(в тысячах тенге)

	Котировки на активном рынке			Итого
	(Уровень 1)	(Уровень 2)	(Уровень 3)	
<b>Нефинансовые активы</b>				
Здания	-	2 827 175	-	2 827 175
Земельные участки	-	1 970 831	-	1 970 831
Сети тепло-водо- и электроснабжения	-	215 389	-	215 389
<b>Итого нефинансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости</b>	-	<b>5 013 395</b>	-	<b>5 013 395</b>

За отчетный период переводы между уровнями иерархии источников справедливой стоимости не осуществлялись.

### 33. Политика по управлению рисками

Финансово-хозяйственная деятельность Группы подвержена экономическим и социальным рискам, присущие предпринимательской деятельности в Казахстане: эти риски вытекают под действием таких объективных факторов, как политические решения Правительства, экономические условия, изменения налогового законодательства и других нормативно-правовых актов Республики Казахстан, но руководство Группы управляет и отслеживает все колебания рисков, с целью минимизации их влияния на финансовые результаты их деятельности.

Основными рисками присущими деятельности Группы являются кредитный риск, риск ликвидности рыночный риск, которые возникают у Группы за отчетный период. Ниже приведены описания политики Группы в отношении управления данными рисками.

### Кредитный риск

Группа подвергается кредитному риску, то есть риску неисполнения своих обязательств одной стороной по возврату дебиторской задолженности и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка.

Прямой кредитный риск представляет собой риск убытка в результате дефолта контрагента в отношении статей финансового положения. Группа не ожидает дефолта своих контрагентов, имея в виду их кредитное качество.

Максимальная подверженность кредитному риску в отношении недисконтированных сумм финансовых активов по состоянию на отчетную дату была следующей:

	(в тысячах тенге)	
	Общая сумма максимального размера риска 31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Денежные средства	7 159	1 982
Вклады размещенные	39 529	40 686
Краткосрочная дебиторская задолженность	190 686	65 288
Займы выданные	-	707
<b>Общая сумма кредитного риска</b>	<b>237 374</b>	<b>108 663</b>

Анализ подверженности Группы кредитному риску применительно к торговой и прочей дебиторской задолженности, и займам выданным представлен ниже:

	(в тысячах тенге)	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
<i>Не являющиеся кредитно-обесцененными:</i>		
Продолжительность торговых отношений с Группой менее 6 лет	202 657	71 134
<b>Итого валовая балансовая стоимость</b>	<b>202 657</b>	<b>71 134</b>
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(11 971)	(5 139)
<b>Итого</b>	<b>190 686</b>	<b>65 995</b>
<i>Кредитно-обесцененные</i>	-	-

### Оценка ожидаемых кредитных убытков

Группа распределяет каждую позицию, подверженную кредитному риску, на основе данных, которые определяются для прогнозирования риска убытка (включая, но не ограничиваясь, внешние рейтинги, прошедшую аудит финансовую информацию, управленческие счета и прогнозы по потокам денежных средств, а также сведения о покупателях, доступные в средствах массовой информации) и путем применения экспертного суждения по кредиту. Уровни кредитного риска определяются с использованием качественных и количественных факторов, которые являются показателями риска дефолта, и согласовываются с внешними определениями кредитных рейтингов, полученными от рейтинговых агентств Moody's и Standard & Poor's.

### Торговая и прочая дебиторская задолженность

Ниже представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемым кредитным убыткам в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату:

	(в тысячах тенге)	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года (не аудировано)
Текущая (не просроченная)	134 310	30 111
Просроченная	68 347	41 023
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(11 971)	(5 139)
<b>Итого</b>	<b>190 686</b>	<b>65 995</b>

Группа создает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности согласно матрице оценочных резервов.

*Денежные средства*

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Группы имелись денежные средства и вклады в одном банке, на общую сумму 137 368 тыс. тенге (на 31 декабря 2021 года: 120 600 тыс. тенге), которая отражает максимальный уровень подверженности Группы кредитному риску в отношении денежных средств и размещенных вкладов. Денежные средства размещаются в банках и финансовых институтах, имеющих высокий кредитный рейтинг по данным рейтингового агентства Moody's.

	Рейтинг (Moody's)	31 декабря 2022 года	Рейтинг (Moody's)	31 декабря 2021 года
АО "Bereke Bank"	без рейтинга	45 999	Ba1/позитивный	41 884
<b>Итого:</b>		<b>45 999</b>		<b>41 884</b>

(в тысячах тенге)

Обесценение денежных средств оценивалось на основе ожидаемых кредитных убытков согласно контрактным срокам погашения, которые отражают короткие сроки подверженности риску позиций.

Группа управляет кредитным риском банков путем оценки уровня риска дефолта банка на постоянной основе. Руководство полагает, что политика управления кредитными рисками является достаточной и на дату подписания настоящей финансовой отчетности нет индикаторов обесценения.

*Риск ликвидности*

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы. Ниже представлен анализ недисконтированных финансовых активов и обязательств, сгруппированных на основании периода, оставшегося с даты составления консолидированного отчета о финансовом положении до даты выплаты по обязательствам.

	До востребования	Менее 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Итого на 31 декабря 2022 года
<b>ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ:</b>					
Денежные средства	7 159	-	-	-	7 159
Вклады размещенные	-	39 529	-	-	39 529
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	100 203	90 483	-	190 686
	<b>7 159</b>	<b>139 732</b>	<b>90 483</b>	<b>-</b>	<b>237 374</b>
<b>ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:</b>					
Финансовые обязательства	-	258 755	47 631	5 000 000	5 306 386
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	10 374	13 142	-	23 516
	-	<b>269 129</b>	<b>60 773</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 329 902</b>
<b>Нетто позиция</b>	<b>7 159</b>	<b>(129 397)</b>	<b>29 710</b>	<b>(5 000 000)</b>	<b>(5 092 528)</b>

(в тысячах тенге)

	До востребования	Менее 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Итого на 31 декабря 2021 года
<b>ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ:</b>					
Денежные средства	1 982	-	-	-	1 982
Вклады размещенные	-	40 686	-	-	40 686

(в тысячах тенге)

Краткосрочная дебиторская задолженность	-	7 103	58 185	-	65 288
Займы выданные	-	-	707	-	707
	1 982	47 789	58 892	-	108 663

**ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:**

Финансовые обязательства	-	662 922	5 058 756	476 316	6 197 994
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	3 036	1 769	-	4 805
	-	665 958	5 060 525	476 316	6 202 799
Нетто позиция	1 982	(618 169)	(5 001 633)	(476 316)	(6 094 136)

**Рыночный риск**

Рыночный риск заключается в возможном колебании стоимости финансовых инструментов в результате изменения рыночной стоимости финансовых инструментов, рыночных процентных ставок и курсов иностранных валют. Группа управляет рыночным риском путем периодической оценки потенциальных убытков, которые могут возникнуть из-за негативных изменений рыночной конъюнктуры. Рыночные риски включают в себя валютный, процентный и прочий ценовой риски.

**Валютный риск** – это риск, связанный с тем, что финансовые инструменты подвержены колебаниям из-за изменений в курсах валют. Валютный риск не характерен для Группы, так как он не имеет остатков в иностранной валюте.

**Процентный риск**

Группа незначительно подвержена процентному риску, поскольку банковские займы получены по фиксированной процентной ставке.

**Прочий ценовой риск**

Группа незначительно подвержена влиянию ценового риска вследствие редких операций с торговыми финансовыми инструментами.

**Операционный риск**

Операционный риск — это риск, возникающий вследствие системного сбоя, ошибок персонала, мошенничества или внешних событий. Когда перестает функционировать система контроля, операционные риски могут нанести вред репутации, иметь правовые последствия или привести к финансовым убыткам. Группа не может выдвинуть предположение о том, что все операционные риски устранены, но с помощью системы контроля и путем отслеживания и соответствующей реакции на потенциальные риски Группа может управлять такими рисками. Система контроля предусматривает эффективное разделение обязанностей, права доступа, процедуры утверждения и сверки, обучение персонала, а также процедуры оценки.

**34. Управление капиталом**

Основной целью Группы в отношении управления капиталом является обеспечение стабильной кредитоспособности и нормального уровня достаточности капитала для ведения деятельности Группы и максимизации прибыли участников.

**35. Анализ сроков погашения активов и обязательств**

Ниже представлены активы и обязательства в разрезе ожидаемых сроков их погашения.

	31 декабря 2022 года			31 декабря 2021 года		
	В течение одного года	Более одного года	Итого	В течение одного года	Более одного года	Итого
<b>АКТИВЫ</b>						
Денежные средства	7 159	-	7 159	1 982	-	1 982

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»  
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31  
 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

Вклады размещенные	39 529	-	39 529	40 686	-	40 686
Финансовые инвестиции, оцениваемые через прибыль или убыток	62 480	-	62 480	2 355	-	2 355
Краткосрочная дебиторская задолженность	190 686	-	190 686	65 288	-	65 288
Займы выданные	-	-	-	703	-	703
Запасы	27 683	-	27 683	31 678	-	31 678
Текущий налог на прибыль	6 072	-	6 072	9 251	-	9 251
Прочие краткосрочные активы	10 717	-	10 717	25 346	-	25 346
Инвестиционная недвижимость	-	7 137 178	7 137 178	-	5 013 395	5 013 395
Основные средства	-	5 482	5 482	-	60 978	60 978
Прочие долгосрочные активы	-	27 892	27 892	-	6 157	6 157
Отложенные налоговые активы	-	25 648	25 648	-	358 564	358 564
<b>Итого активов</b>	<b>344 326</b>	<b>7 196 200</b>	<b>7 540 526</b>	<b>177 289</b>	<b>5 439 094</b>	<b>5 616 383</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Финансовые обязательства	306 386	4 993 653	5 300 039	5 665 610	476 316	6 141 926
Краткосрочная кредиторская задолженность	23 516	-	23 516	4 805	-	4 805
Обязательства по налогам и другим платежам в бюджет	24 602	-	24 602	4 185	-	4 185
Прочие краткосрочные обязательства	35 593	-	35 593	102 747	-	102 747
Прочие долгосрочные обязательства	-	-	-	-	550	550
<b>Итого обязательств</b>	<b>390 097</b>	<b>4 993 653</b>	<b>5 383 750</b>	<b>5 777 347</b>	<b>476 866</b>	<b>6 254 213</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>(45 771)</b>	<b>2 202 547</b>	<b>2 156 776</b>	<b>(5 600 058)</b>	<b>4 962 228</b>	<b>(637 830)</b>

### 36. События после отчетной даты

В условиях геополитической обстановки, сложившейся вокруг ситуации с Украиной государства-члены ЕС и другие страны, ввели несколько пакетов санкций против России. Ограничения затронули Центральный Банк России и крупные российские банки, а также нескольких секторов российской экономики. Экономика Казахстана подвязана к российской экономике посредством тесных взаимоотношений в торговле. Россия — крупнейший импортер для Казахстана с долей почти 42,1 % от всего импорта.

В связи с этим, финансовые рынки испытывают серьезную волатильность. Особенно негативно ситуация сказалась на валютном рынке. В пресс-службе Национального банка Республики Казахстан сообщили, что ситуация на мировых финансовых рынках продолжает оставаться крайне нестабильной. Возросшие ожидания по неспособности скорого разрешения конфликта в Европе оказывают разнонаправленный эффект на товарные, валютные и фондовые рынки. Национальный Банк Республики Казахстан предпринял ряд оперативных мер по нивелированию давления негативных шоков на финансовый и валютный рынки страны. В частности, на фоне резко возросшей волатильности, во избежание дестабилизации ситуации на внутреннем валютном рынке, Национальный Банк Республики Казахстан в ходе торгов провел некоторые валютные интервенции. Стоит отметить: меры проводятся в рамках принципов плавающего обменного курса. Курс тенге будет формироваться под воздействием фундаментальных факторов, при этом в краткосрочной перспективе волатильность тенге будет зависеть от санкционной риторики, ожиданий внутренних участников и динамики на мировых рынках. 10 апреля 2023 года Национальный Банк Республики Казахстан принял внеочередное решение о сохранении базовой ставки на уровне 16,75%, повышение базовой ставки было в октябре 2022 года с 16% до 16,75%.



Поскольку антироссийские санкции еще действуют, и геополитическая ситуация в целом нестабильна, чрезвычайно сложно предсказать полную степень и продолжительность их воздействия на бизнес Компании. В целом взвешенная денежно-кредитная политика, проводимая Правительством Казахстана в рамках инфляционного таргетирования, способна эффективно предупредить распространение последствий внешнего шока на экономику страны и обеспечить защиту тенговых активов.

Каких-либо других событий, произошедших после отчетной даты до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, которые требуют корректировки или раскрытия в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности, в Группе не было.

### **37. Утверждение консолидированной финансовой отчетности**

Данная консолидированная финансовая отчетность была одобрена руководством Группы и утверждена для выпуска 26 мая 2023 года.