

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

Акционерное общество «Байтерек девелопмент» (далее – «Компания») было образовано 19 ноября 2008 года как акционерное общество «Фонд стрессовых активов» согласно постановлению Правительства Республики, Казахстан № 996 от 1 ноября 2008 года «О некоторых вопросах создания акционерного общества «Фонд стрессовых активов». 25 апреля 2014 года Компания была переименована в акционерное общество «Байтерек девелопмент». Миссией Компании является обеспечение доступности финансовых ресурсов для строительной отрасли Республики Казахстан.

Основными направлениями деятельности Компании являются:

- осуществление функции финансового оператора Государственной программы жилищного строительства «Нұрлы жер» (далее – «Программа») по приобретению государственных ценных бумаг местных исполнительных органов, финансированию строительства кредитного и арендного жилья;
- реализация инвестиционных проектов в строительной отрасли;
- завершение мероприятий по антикризисным мерам 2009-2010 годов и проектам «ЭКСПО-2017».

Согласно постановлениям Правительства РК № 1553 от 9 октября 2009 года, № 728 от 28 июня 2014 года и № 753 от 1 июля 2014 года Компания осуществляет функции по финансированию и реализации инвестиционных проектов, обусловленному размещению средств в банках второго уровня и кредитованию иных финансовых организаций. Также, в соответствии с Указом Президента Республики Казахстан от 11 мая 2016 года № 255 «О внесении изменений и дополнений в Указ Президента Республики Казахстан от 6 апреля 2015 года № 1030 «Об утверждении Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015 - 2019 годы и Постановлением Правительства Республики Казахстан № 372 от 22 июня 2018 года «Об утверждении Государственной программы жилищного строительства «Нұрлы жер» (далее – «Программа»), Компания является финансовым оператором по приобретению государственных ценных бумаг местных исполнительных органов. В целях исполнения Программы Компания приобретает государственные ценные бумаги местных исполнительных органов, завершает строительство и финансирование жилых зданий, ввод в эксплуатацию и дальнейшую реализацию жилья населению из списка очередников местных исполнительных органов, а также реализацию квартир вкладчикам АО «Жилстройсбербанк Казахстана» (далее – АО «ЖССБК»). Кроме того, Компания осуществляет реализацию жилых объектов недвижимости на территории Международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 в г. Нур - Султан (далее – «МСВ ЭКСПО-2017»).

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года контролирующей стороной Компании являлось АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» (далее – «Материнская компания»). Конечной контролирующей стороной является Правительство Республики Казахстан (далее – «Правительство»). Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 28.

Зарегистрированный юридический адрес Компании: Республика Казахстан, Z05T3E2, г. Нур - Султан, проспект Мангилик Ел, 55 А.

По состоянию на 31 декабря 2019 года количество работников в Компании составило 70 сотрудников (31 декабря 2018 года: 72 сотрудника).

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Казахстане

Деятельность Компании преимущественно осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Компании 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. Дополнительно, первые месяцы 2020 года были обусловлены значительной нестабильностью на мировом рынке, вызванной вспышкой коронавируса. Вместе с другими факторами это привело к резкому снижению цены на нефть и фондовых индексов, а также привело к дальнейшему обесценению казахстанского тенге. Эти события еще больше повышают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности в Казахстане.

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

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии применяемым стандартам

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

Это первый комплект годовой финансовой отчетности Компании, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 2(д).

(б) Принципы оценки финансовых показателей

Финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам, за исключением встроенных производных финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль и убыток, и по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, отраженных по справедливой стоимости.

(в) Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Национальной валютой Республики Казахстан является казахстанский тенге (далее «тенге»). Казахский тенге был выбран руководством Компании в качестве функциональной валюты, так как казахстанский тенге наилучшим образом отражает экономическую сущность проводимых Компанией операций и обстоятельств, влияющих на ее деятельность. Казахский тенге является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

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

(г) Использование оценок и суждений

При подготовке данной финансовой отчетности руководством были использованы профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, влияющие на применение учетной политики Компании и величину представленных в финансовой отчетности активов и обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

Оценки и лежащие в их основе допущения пересматриваются на регулярной основе. Корректировки в оценках признаются в том отчетном периоде, в котором были пересмотрены соответствующие оценки, и в любых последующих периодах, которые они затрагивают.

Суждения

Информация о суждениях, использованных при применении учетной политики, оказавших наиболее существенное влияние на величины, признанные в финансовой отчетности, раскрыта в следующих примечаниях:

- классификация финансовых активов: оценка бизнес-модели, в рамках которой удерживаются финансовые активы, и оценка того, предусматривают ли договорные условия финансового актива выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенный остаток основной суммы – Примечание 3(б)(i);
- установление критериев оценки того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента его первоначального признания, определение методологии по включению прогнозной информации в оценку ожидаемых кредитных убытков (ОКУ), а также выбор и утверждение моделей, используемых для оценки ОКУ – Примечание 4;
- изменений в суждениях по прохождению критериев SPPI-теста по долговым ценным бумагам местных исполнительных органов и, соответственно, изменению их классификации – Примечание 2(е);
- применение положений учетной политики в отношении государственных субсидий – Примечание 19.

Допущения и неопределенность оценок

Информация о допущениях и оценках, связанных с неопределенностью, в отношении которых существует значительный риск того, что они могут явиться причиной существенной корректировки данных в финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, раскрыта в следующих примечаниях:

- Примечание 4 – обесценение финансовых инструментов: определение исходных данных для модели ОКУ, в том числе включение прогнозной информации;
- Примечание 6 – рыночная ставка, использованная для оценки справедливой стоимости облигаций местных исполнительных органов, и оценка справедливой стоимости приобретенных облигаций ТОО «Fincraft Group» при первоначальном признании;
- Примечание 14 – рыночная ставка, использованная для оценки справедливой стоимости займов выданных и долгосрочной дебиторской задолженности;
- Примечание 19 – рыночная ставка, использованная для оценки справедливой стоимости долгосрочных займов по проекту ЭКСПО-2017 и программе «Нұрлы жер», а также пересмотр срока погашения займов;
- Примечание 26 – в части справедливой стоимости финансовых активов и обязательств.

(д) Изменение учетной политики и порядка представления данных

МСФО (IFRS) 16

Компания впервые применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 года.

Компания применила МСФО (IFRS) 16, используя модифицированный ретроспективный подход, в соответствии с которым суммарный эффект от первоначального применения стандарта признается в составе нераспределенной прибыли на 1 января 2019 года. Соответственно, сравнительная информация, представленная за 2018 год, не пересчитывалась – т.е. она представлена в том виде, в котором она представлялась ранее в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее. Кроме того, требования к раскрытиям информации, содержащиеся в МСФО (IFRS) 16, в целом не применялись к сравнительной информации.

(i) Определение аренды

Раньше, на дату заключения договора Компания определяла, является ли соглашение арендой или содержит арендные отношения, в соответствии с КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды».

Теперь Компания оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды исходя из определения договора аренды, как поясняется в Примечании 2(д)(ii).

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Компания решила воспользоваться упрощением практического характера, позволяющим не пересматривать результаты ранее проведенной оценки операций с целью выявления аренды. Компания применила МСФО (IFRS) 16 только к тем договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды. Договоры, которые не были идентифицированы как договоры аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 и КР МСФО (IFRIC) 4, не переоценивались на предмет того, содержатся ли в них арендные отношения в соответствии с определением МСФО (IFRS) 16. Соответственно, определение аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16 было применено только к договорам, заключенным или измененным 1 января 2019 года или после этой даты.

(ii) Компания как арендатор

Компания арендует транспортные средства. Компания раньше классифицировала договоры аренды как операционную или финансовую аренду, исходя из своей оценки того, были ли в рамках данной аренды переданы Компании по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности на базовый актив.

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Компания распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

Аренда, классифицированная как операционная аренда согласно МСФО (IAS) 17

Ранее Компания классифицировала аренду транспортных средств как операционную аренду согласно МСФО (IAS) 17.

При применении МСФО (IFRS) 16 в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда согласно МСФО (IAS) 17, Компания использовала ряд упрощений практического характера. В частности, Компания:

- не признала активы в форме права пользования и обязательства в случаях, когда срок аренды составляет менее 12 месяцев на дату первоначального применения стандарта;
- не признала активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении активов с низкой стоимостью.

Компания приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов со сроком аренды менее 12 месяцев (транспортные средства). Компания признает арендные платежи, относящиеся к этим договорам аренды, как расход равномерно на протяжении срока аренды.

(iii) Компания как арендодатель

Компании не требуется производить какие-либо корректировки при переходе на МСФО (IFRS) 16 применительно к договорам аренды, в которых она действует в качестве арендодателя.

(iv) Влияние на финансовую отчетность

На дату перехода

Учитывая, что все арендуемые транспортные средства имеют короткий срок аренды (12 месяцев) и учитываются с использованием освобождения признания краткосрочной аренды. Соответственно, влияние МСФО (IFRS) 16 на финансовую отчетность Компании на дату перехода отсутствует.

Несколько новых поправок и разъяснений к стандартам вступили в силу с 1 января 2019 года, однако они не оказывают существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

(е) Реклассификация и исправление сравнительной информации для соответствия изменениям в представлении финансовой отчетности в текущем периоде

По итогам деятельности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, Компания пересмотрела договорные условия по долговым ценным бумагам местных исполнительных органов и провела дополнительный анализ по оценке того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI – теста»). Договорные условия позволяют эмитенту долговых ценных бумаг досрочно погасить долговой инструмент с выплатой основного долга и процентов на основную сумму. Долговые ценные бумаги проходят SPPI – тест, так как сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой предусмотренную договором номинальную сумму плюс накопленный (но не выплаченный) процент по договору, которая также может включать разумную компенсацию за досрочное прекращение действия договора.

В годовой финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2018 года, величина исходящего остатка накопленного убытка была занижена на 215,709 тыс. тенге. При подготовке финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, Компания пересчитала сумму эффекта от перехода на МСФО (IFRS) 9 и скорректировала сумму входящего остатка накопленного убытка на 1 января 2018 года в сторону увеличения на 140,819 тыс. тенге и сумму исходящего остатка накопленного убытка на 31 декабря 2018 года в сторону увеличения на 215,709 тыс. тенге, применив ретроспективный подход.

Компания изменила порядок представления определенных статей в основных отчетах финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года. Представление сравнительных данных также изменено соответствующим образом согласно порядку предоставления информации, в текущем периоде.

Руководство считает, что такое представление в наибольшей степени соответствует требованиям МСФО и обеспечивает четкое представление о результатах деятельности Компании. Влияние реклассификаций на сравнительные данные представлено в следующей таблице.

тыс. тенге	Ранее представленные данные	Влияние в изменении порядка представления данных	После рекла- сификации
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года			
Прочие процентные доходы			
<i>Долговые инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</i>	10,570,385	(10,570,385)	-
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки			
<i>Долговые инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости</i>	-	10,570,385	10,570,385
Убыток от обесценения по долговым финансовым активам	(885,346)	(74,890)	(960,236)
Прибыль до налогообложения	12,412,668	(74,890)	12,337,778
Прибыль за отчетный год	11,120,721	(74,890)	11,045,831
Общий совокупный доход за год	11,074,992	(74,890)	11,000,102
Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года:			
Инвестиции в ценные бумаги	151,082,668	(151,082,668)	-
<i>Долговые инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</i>	151,082,668	(151,082,668)	-
Инвестиции в ценные бумаги	-	150,866,959	150,866,959
<i>Долговые инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости</i>	-	151,082,668	151,082,668
<i>Оценочный резерв под убытки</i>	-	(215,709)	(215,709)
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
<i>Нераспределенная прибыль/(накопленный убыток)</i>	(445,286)	(215,709)	(660,995)
Отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2018 года			
Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года			
<i>Накопленный убыток</i>	(1,169,334)	(140,819)	(1,310,153)
Общий совокупный доход			
<i>Прибыль за период</i>			
<i>Нераспределенная прибыль/(накопленный убыток)</i>	11,120,721	(74,890)	11,045,831

(ж) Оценка справедливой стоимости

Компания оценивает такие финансовые инструменты, как долговые инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в Примечании 26. Для нефинансовых активов, таких как инвестиционное имущество, Компания оценивает справедливую стоимость для целей раскрытия в финансовой отчетности (Примечание 11).

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 Компании 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 от использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом или его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Компания 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 финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми 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 признаются в финансовой отчетности на периодической основе, Компания определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

3 Основные положения учетной политики

За исключением изменений, описанных в Примечании 2(д), Компания последовательно применяла следующие положения учетной политики ко всем периодам, представленным в данной финансовой отчетности.

(а) Процентные доходы и расходы

Эффективная процентная ставка

Процентные доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка с использованием метода эффективной процентной ставки.

«Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

При расчете эффективной процентной ставки по финансовым инструментам, не являющимся приобретенными или созданными кредитно-обесцененными активами, Компания оценивает будущие потоки денежных средств, принимая во внимание все договорные условия данного финансового инструмента, но без учета ожидаемых кредитных убытков. Для приобретенных или созданных кредитно-обесцененных финансовых активов эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, рассчитывается с использованием величины ожидаемых будущих потоков денежных средств, включая ожидаемые кредитные убытки.

Расчет эффективной процентной ставки включает затраты по сделке, а также вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Затраты по сделке включают дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к приобретению или выпуску финансового актива или финансового обязательства.

Амортизированная стоимость и валовая балансовая стоимость

«Амортизированная стоимость» финансового актива или финансового обязательства – это сумма, в которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство 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, и применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки (или резерва под обесценение до 1 января 2018 года).

«Валовая балансовая стоимость финансового актива», оцениваемого по амортизированной стоимости, – это амортизированная стоимость финансового актива до корректировки на величину оценочного резерва под убытки.

Расчет процентного дохода и расхода

Эффективная процентная ставка по финансовому активу или финансовому обязательству рассчитывается при первоначальном признании финансового актива или финансового обязательства. При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства. Эффективная процентная ставка пересматривается в результате периодической переоценки потоков денежных средств по инструментам с плавающей процентной ставкой с целью отражения изменения рыночных процентных ставок. Эффективная процентная ставка также пересматривается для отражения корректировок, связанных с хеджированием справедливой стоимости, на дату начала амортизации соответствующей корректировки.

Однако по финансовым активам, которые стали кредитно-обесцененными после первоначального признания, процентный доход рассчитывается посредством применения эффективной процентной ставки к амортизированной стоимости финансового актива. Если финансовый актив больше не является кредитно-обесцененным, то расчет процентного дохода снова проводится на основе валовой балансовой стоимости.

По финансовым активам, которые были кредитно-обесцененными при первоначальном признании, процентный доход рассчитывается посредством применения эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом кредитного риска, к величине амортизированной стоимости финансового актива. Расчет процентного дохода по таким активам не осуществляется на основе валовой балансовой стоимости, даже если кредитный риск по ним впоследствии уменьшится.

Информация о том, в каких случаях финансовые активы являются кредитно-обесцененными, представлена в Примечании 3(б)(iv).

Представление информации

Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки, представленные в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, включают:

- процентные доходы по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости.

Статья «прочие процентные доходы» отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе включает процентные доходы по чистым инвестициям в финансовую аренду.

Процентные расходы, представленные в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, включают:

- процентные расходы по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости.

(б) Финансовые активы и финансовые обязательства

(i) Классификация финансовых инструментов

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Компании как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- 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.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Компании как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи финансовых активов; 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.

По долговым финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, прибыли и убытки признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением следующих статей, которые признаются в составе прибыли или убытка так же, как и по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости:

- процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки;
- ожидаемые кредитные убытки и восстановленные суммы убытков от обесценения; и
- прибыли или убытки от изменения валютных курсов.

При прекращении признания долгового финансового актива, оцениваемого по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются из состава собственного капитала в состав прибыли или убытка.

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

Кроме того, при первоначальном признании Компания может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или в значительной степени уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Оценка бизнес-модели

Компания проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и то, каким образом информация представляется руководству. Компанией анализируется следующая информация:

- Политики и цели, установленные для управления портфелем, а также реализация указанных политик на практике. В частности, ориентирована ли стратегия управления на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или реализацию потоков денежных средств посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Компании.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- Каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- Частота, объем и сроки возникновения продаж в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж. Однако информация об уровнях продаж рассматривается не изолированно, а в рамках единого целостного анализа того, каким образом достигается заявленная Компанией цель управления финансовыми активами и каким образом реализуются потоки денежных средств.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли, или управление которыми осуществляется и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток, поскольку они не удерживаются ни с целью получения предусмотренных договором потоков денежных средств, ни с целью как получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и продажи финансовых активов.

Оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Компания анализирует договорные условия финансового инструмента. Это включает оценку того, предусмотрено ли условиями договора по финансовому активу какое-либо условие, которое может изменить сроки или сумму потоков денежных средств по договору так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Компания принимает во внимание:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, имеющие эффект рычага (левередж);
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия;
- условия, которые ограничивают требования Компании денежными потоками по определенным активам (например, активы «без права регресса»);
- условия, которые приводят к изменению возмещения за временную стоимость денег – например, пересмотр процентных ставок на периодической основе.

В некоторых случаях финансовые активы, по которым заемщик (эмитент) предоставил залоговое обеспечение, ограничивают требование Компании потоками денежных средств от соответствующего залога (активы «без права регресса»). Компания применяет суждение при оценке соответствия активов «без права регресса» критерию SPPI.

При формировании такого суждения Компания обычно анализирует следующую информацию:

- предусматривает ли соответствующий договор конкретные суммы и сроки денежных выплат по кредиту;
- справедливую стоимость залогового обеспечения относительно суммы обеспеченного залогом финансового актива;
- возможность или желание заемщика продолжить осуществление предусмотренных договором платежей, несмотря на снижение стоимости залогового обеспечения;
- является ли заемщик физическим лицом или организацией, действительно ведущей операционную деятельность, или же организацией специального назначения;
- риск убытка по обеспеченному финансовому активу с ограниченным правом регресса по сравнению с выданным заемщику кредитом с правом полного регресса;
- в какой мере залоговое обеспечение представляет собой все активы заемщика или их существенную часть; и
- получит ли Компания выгоду от роста стоимости базового актива (активов).

Реклассификация

Классификация финансовых активов после первоначального признания не изменяется, кроме как в периоде, следующем за тем, как Компания изменяет свою бизнес-модель по управлению финансовыми активами.

(ii) Прекращение признания

Финансовые активы

Компания прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия предусмотренных договором прав на потоки денежных средств от этого актива либо когда она передает права на получение потоков денежных средств от этого актива в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Компания ни передает, ни сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, и не сохраняет контроль над данным финансовым активом.

При прекращении признания финансового актива разница между балансовой стоимостью актива (или балансовой стоимостью, распределенной на часть актива, признание которой прекращено) и суммой (i) полученного возмещения (включая величину полученного нового актива за вычетом величины принятого на себя нового обязательства) и (ii) любой накопленной прибыли или убытка, которые были признаны в составе прочего совокупного дохода, признается в составе прибыли или убытка.

С 1 января 2018 года любая накопленная сумма прибыли/убытка, признанная в составе прочего совокупного дохода, по долевым инвестиционным ценным бумагам, классифицированным по усмотрению Компании в категорию оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не подлежит реклассификации в состав прибыли или убытка при прекращении признания таких ценных бумаг.

Компания заключает сделки, по условиям которых передает признанные в отчете о финансовом положении активы, но при этом либо сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на переданные активы, либо их часть. В таких случаях не происходит прекращения признания в учете переданных активов. Примерами таких сделок являются предоставление в заем ценных бумаг и сделки «РЕПО».

В сделках, в которых Компания ни сохраняет за собой, ни передает практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, и сохраняет контроль над переданным активом, она продолжает признавать актив в той степени, в которой сохранила за собой продолжающееся участие в активе, определяемое как степень подверженности Компании риску изменения стоимости переданного актива.

Финансовые обязательства

Компания прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполнены, аннулированы или прекращены.

(iii) Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

Если условия финансового актива изменяются, Компания оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается, и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости плюс соответствующие затраты по сделке. Полученные суммы комиссионного вознаграждения, возникшие в рамках модификации, признаются в учете следующим образом:

- суммы комиссионного вознаграждения, которые учитываются при определении справедливой стоимости нового актива, а также суммы комиссионного вознаграждения, представляющие собой возмещение соответствующих затрат по сделке, включаются в первоначальную оценку этого актива; и
- прочие суммы комиссионного вознаграждения признаются в составе прибыли или убытка как часть прибыли или убытка от прекращения признания.

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым активам или финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность Компании изменять процентные ставки.

Компания проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Компания проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Компания руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

Если модификация обусловлена финансовыми затруднениями заемщика, то целью такой модификации, как правило, является возмещение в максимально возможной сумме стоимости актива согласно первоначальным условиям договора, а не создание (выдача) нового актива на условиях, значительно отличающихся от первоначальных. Если Компания планирует модифицировать финансовый актив таким образом, что это привело бы к прощению части потоков денежных средств, предусмотренных действующим договором, то она должна проанализировать, не следует ли списать часть этого актива до проведения модификации (см. ниже политику в отношении списания). Данный подход оказывает влияние на результат количественной оценки и приводит к тому, что критерии для прекращения признания соответствующего финансового актива в таких случаях обычно не соблюдаются. Компания также проводит качественную оценку того, является ли модификация условий значительной.

Если модификация условий финансового актива, оцениваемого по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не приводит к прекращению признания этого финансового актива, то Компания пересчитывает валовую балансовую стоимость этого актива с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному активу и признает возникшую разницу как прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка. Применительно к финансовым активам с плавающей процентной ставкой первоначальная эффективная процентная ставка, используемая при расчете прибыли или убытка от модификации, корректируется с тем, чтобы отразить текущие рыночные условия на момент проведения модификации. Понесенные затраты или уплаченные комиссии и полученные комиссионные вознаграждения, возникшие в рамках такой модификации, корректируют валовую балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

Финансовые обязательства

Компания прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка. Уплаченное возмещение включает переданные нефинансовые активы, если таковые имеются, и принятые на себя обязательства, включая новое модифицированное финансовое обязательство.

Компания проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Компания приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового обязательства;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству.

Если модификация условий финансового обязательства не приводит к прекращению его признания, то амортизированная стоимость обязательства пересчитывается путем дисконтирования модифицированных потоков денежных средств по первоначальной эффективной процентной ставке и возникшая в результате разница признается как прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка.

Применительно к финансовым обязательствам с плавающей процентной ставкой первоначальная эффективная процентная ставка, используемая при расчете прибыли или убытка от модификации, корректируется с тем, чтобы отразить текущие рыночные условия на момент проведения модификации. Понесенные затраты или уплаченные комиссии, возникшие в рамках модификации, признаются в качестве корректировки балансовой стоимости обязательства и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового обязательства путем пересчета эффективной процентной ставки по инструменту.

(iv) Обесценение

Компания признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- финансовые активы, являющиеся долговыми инструментами;
- чистые инвестиции в финансовую аренду;
- выпущенные договоры финансовой гарантии; и
- выпущенные обязательства по предоставлению займов.

Компания признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые инвестиционные ценные бумаги, имеющие низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- прочие финансовые инструменты, по которым кредитный риск не повысился значительно с момента их первоначального признания.

12-месячные ожидаемые кредитные убытки – это часть ожидаемых кредитных убытков вследствие событий дефолта по финансовому инструменту, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые инструменты, по которым признаются 12-месячные ожидаемые кредитные убытки, относятся к финансовым инструментам «Стадии 1».

Ожидаемые кредитные убытки за весь срок определяются как ожидаемые кредитные убытки в результате всех возможных событий дефолта по финансовому инструменту на протяжении всего ожидаемого срока его действия. Финансовые инструменты, не являющиеся приобретенными или созданными кредитно-обесцененными активами, по которым признаются ожидаемые кредитные убытки за весь срок, относятся к финансовым инструментам «Стадии 2» (в случае, если кредитный риск по финансовому инструменту значительно повысился с момента его первоначального признания, но финансовый инструмент не является кредитно-обесцененным) и «Стадии 3» (в случае, если финансовый инструмент является кредитно-обесцененным).

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку кредитных убытков, взвешенных по степени вероятности наступления дефолта. Они оцениваются следующим образом:

- *в отношении финансовых активов, не являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату:* как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (то есть разница между потоками денежных средств, причитающиеся Компании в соответствии с договором, и потоками денежных средств, которые Компания ожидает получить);
- *в отношении финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату:* как разница между валовой балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью расчетных будущих потоков денежных средств;
- *в отношении неиспользованной части обязательств по предоставлению займов:* как приведенная стоимость разницы между предусмотренными договором потоками денежных средств, которые причитаются Компании по договору, если заемщик воспользуется своим правом на получение кредита, и потоками денежных средств, которые Компания ожидает получить, если этот кредит будет выдан; и
- *в отношении договоров финансовой гарантии:* как приведенная стоимость ожидаемых выплат держателю договора для компенсации понесенного им кредитного убытка за вычетом сумм, которые Компания ожидает возместить.

Реструктурированные финансовые активы

В случае пересмотра по соглашению сторон условий финансового актива или модификации условий финансового актива, или замены существующего финансового актива новым по причине финансовых затруднений заемщика проводится оценка на предмет необходимости прекращения признания этого финансового актива, и ожидаемые кредитные убытки оцениваются следующим образом:

- Если ожидаемая реструктуризация не приведет к прекращению признания существующего актива, то ожидаемые потоки денежных средств по модифицированному финансовому активу включаются в расчет сумм недополучения денежных средств по существующему активу.
- Если ожидаемая реструктуризация приведет к прекращению признания существующего актива, то ожидаемая справедливая стоимость нового актива рассматривается в качестве окончательного потока денежных средств по существующему активу в момент его прекращения признания. Эта сумма включается в расчет сумм недополучения денежных средств по существующему финансовому активу, которые дисконтируются за период с ожидаемой даты прекращения признания до отчетной даты с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по существующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Компания проводит оценку финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, и долговых финансовых активов, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет их кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие потоки денежных средств по такому финансовому активу.

Свидетельством кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа;
- реструктуризация Компанией займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

Суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в отчете о финансовом положении следующим образом:

- *финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости:* как уменьшение валовой балансовой стоимости данных активов;
- *обязательства по предоставлению займов и договоры финансовой гарантии:* в общем случае, как резерв.

Списания

Кредиты и долговые ценные бумаги подлежат списанию (частично или в полной сумме), когда нет обоснованных ожиданий их возмещения. Как правило, это тот случай, когда Компания определяет, что у заемщика нет активов или источников дохода, которые могут генерировать потоки денежных средств в объеме, достаточном для погашения сумм задолженности, подлежащих списанию. Данная оценка выполняется для каждого актива в отдельности.

Возмещение ранее списанных сумм отражается в статье «убытки от обесценения долговых финансовых активов» в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В отношении списанных финансовых активов Компания может продолжать осуществлять деятельность по взысканию задолженности в соответствии с политикой по возмещению причитающихся сумм.

(в) Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования, договора «обратного РЕПО» со сроком менее 90 дней и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

Банковские овердрафты, подлежащие погашению по требованию и используемые Компанией в рамках интегрированной системы управления денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов в отчете о движении денежных средств.

(г) Сделки «обратного РЕПО»

Ценные бумаги, приобретенные в рамках соглашений с обязательством обратной продажи (далее – «сделки «обратного РЕПО»») со сроком погашения менее 90 дней отражаются по статье «Денежные средства и их эквиваленты». Разница между ценой покупки и ценой обратной продажи представляет собой процентный доход и начисляется в течение периода действия сделки «обратного РЕПО» с использованием метода эффективной процентной ставки.

(д) Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Себестоимость запасов определяется на основе метода ФИФО («первое поступление - первый отпуск») и в нее включаются затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку и прочие затраты на доставку запасов до их настоящего местоположения и приведения их в соответствующее состояние. Применительно к запасам собственного производства и незавершенного производства, в себестоимость также включается соответствующая доля производственных накладных расходов, рассчитываемая исходя из нормальной загрузки производственных мощностей предприятия.

Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

(е) Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Компании, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(ж) Средства в кредитных учреждениях

Средства в кредитных учреждениях, учитываются по амортизированной стоимости. Средства в кредитных учреждениях включают срочные депозиты и займы по программам государственной поддержки со сроком погашения более трех месяцев.

(з) Подходный налог

Расход по подходному налогу включает в себя текущий подходный налог и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

Текущий подходный налог включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по подходному налогу прошлых лет. В расчет обязательства по текущему подходному налогу также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи дивидендами.

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог отражается методом балансовых обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой.

Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к подходному налогу, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

(и) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

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

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

Балансовая стоимость основных средств оценивается на предмет обесценения в случае возникновения событий или изменений в обстоятельствах, указывающих на то, что балансовую стоимость данного актива, возможно, не удастся возместить.

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

Расходы на ремонт и реконструкцию относятся на затраты по мере их осуществления и включаются в состав прочих операционных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат капитализации.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Земельные участки не амортизируются.

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

Компьютеры и оборудование	от 2 до 10 лет;
Транспортные средства	от 5 до 7 лет;
Прочее	от 3 до 20 лет.

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

(к) Нематериальные активы

Нематериальные активы включают в себя программное обеспечение и лицензии.

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, первоначально оцениваются по фактической стоимости. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы имеют ограниченный срок полезного использования и амортизируются в течение срока полезного использования, составляющего 2-20 лет, и анализируются на предмет обесценения в случае наличия признаков возможного обесценения нематериального актива.

(л) Инвестиционная недвижимость

К инвестиционной недвижимости относят недвижимость, предназначенную для получения прибыли от сдачи в аренду и/или увеличения ее рыночной стоимости, а не для продажи в процессе обычной хозяйственной деятельности, использования при производстве или поставке товаров, оказании услуг или для административной деятельности. Инвестиционная недвижимость учитывается по фактическим затратам.

Амортизация начисляется по методу равномерного начисления в течение предполагаемого срока полезного использования отдельных активов и отражается в составе прибыли или убытка. Амортизация начисляется с даты приобретения актива. Срок полезного использования инвестиционной собственности составляет 60 лет.

(м) Государственные субсидии

Государственные субсидии представляют собой помощь, предоставляемую Правительством, государственными агентствами и государственными организациями в форме перевода ресурсов Компании в обмен на выполнение определенных условий в прошлом или будущем, относящихся к операционной деятельности Компании.

Государственные субсидии не признаются, если только не существует обоснованная уверенность в том, что Компания выполнит все связанные с ними условия и получит указанные субсидии. При наличии условий, которые могут потребовать погашения, субсидии признаются в составе обязательств.

Выгода от получения государственного займа по ставке вознаграждения ниже рыночной, учитывается как государственная субсидия. Выгода от ставки вознаграждения ниже рыночной оценивается как разница между первоначальной балансовой стоимостью займа, определенной по справедливой стоимости и суммой поступлений.

Государственные субсидии признаются в составе прибыли или убытка на систематической основе в течение периодов, в которых Компания признает в качестве расходов соответствующие затраты, для компенсации которых предназначены средства субсидий.

Обязательства по государственной субсидии в отношении финансирования Программы «Нұрлы жер» будут использованы по мере признания дисконта от приобретения облигаций местных исполнительных органов под низкую процентную ставку, а также часть государственных субсидий начинает амортизироваться в составе прочих операционных расходов прямолинейно в течение 20 лет с момента принятия готовых квартир на баланс Компании.

(н) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Компании возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(о) Вознаграждения работникам

Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей.

(п) Уставный капитал

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

Уставный капитал признается по справедливой стоимости полученных или уплаченных сумм. Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением случаев объединения компаний, отражаются в составе собственного капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы собственного капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

(р) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в тенге по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в тенге по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в тенге по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

(с) Выручка

Выручка оценивается на основе возмещения, указанного в договоре с покупателем. Компания признает выручку по мере перехода контроля над товаром или услугой покупателю.

В соответствии с МСФО (IFRS) 15, все текущие договоры на продажу имущества имеют одну обязанность к исполнению в отношении реализации имущества, и, соответственно, выручка признается, когда покупатель получает контроль над товаром, в момент перехода права собственности.

Покупатель получает контроль над имуществом, когда подписывается акт приемки-передачи. В этот момент времени осуществляется выставление счетов и признание выручки.

Счета, как правило, подлежат оплате в течение 30 дней. В отношении имущества не предлагаются скидки и не предусмотрен возврат товара.

(т) Долгосрочные активы, предназначенные для продажи

Долгосрочные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, предназначенных для продажи.

Соответственно, оценка активов или групп выбытия производится по наименьшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

(у) Выпущенные долговые ценные бумаги

Выпущенные долговые ценные бумаги первоначально оцениваются по справедливой стоимости за минусом соответствующих затрат по сделке и впоследствии по их амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за исключением случаев, когда Компания по своему усмотрению классифицирует обязательства в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

(ф) Условные активы и обязательства

Условные обязательства не отражаются в отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности, за исключением тех случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным. Условные активы не отражаются в отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Любой убыток от обесценения выбывающей группы первоначально относится на уменьшение гудвилла, а затем пропорционально на уменьшение стоимости оставшихся активов и обязательств, при этом убыток не относится на запасы, финансовые активы, отложенные налоговые активы или активы планов вознаграждений работникам, которые продолжают отражаться в соответствии с действующими принципами учетной политики Компании. Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп в данную категорию, а также прибыли или убытки, возникающие впоследствии при их повторной оценке, признаются в составе прибыли или убытка за период. Прибыль признается в сумме, не превышающей величину накопленного убытка от обесценения.

После классификации нематериальных активов и основных средств в качестве предназначенных для продажи амортизация на них не начисляется. Кроме того, после их классификации в качестве предназначенных для продажи их признание как объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, прекращается.

(х) Анализ по сегментам

Деятельность Компании представляет собой единый операционный сегмент для целей МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты». Активы Компании сконцентрированы в Республике Казахстан, и Компания получает прибыль от осуществления деятельности в Республике Казахстан. Ответственным лицом Компании по принятию операционных решений является Председатель Правления, он получает и анализирует информацию в целом по Компании.

(ц) Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Компании:

- *Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО;*
- *Определение бизнеса (поправки к МСФО (IFRS) 3);*
- *Определение понятия «значительный» (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8);*
- *МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».*

4 Анализ финансовых рисков

В данном примечании представлена информация о подверженности Компании финансовым рискам. Информация о применяемой Компанией политике по управлению финансовыми рисками представлена в Примечании 26.

Кредитный риск – суммы ожидаемых кредитных убытков

Значительное повышение кредитного риска

При оценке того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания, Компания рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Оценка включает как количественную, так и качественную информацию, а также анализ, основанный на историческом опыте Компании, экспертной оценке кредитного качества и прогнозной информации.

Цель оценки заключается в выявлении того, имело ли место значительное повышение кредитного риска в отношении позиции, подверженной кредитному риску, посредством сравнения:

- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока по состоянию на отчетную дату; и
- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока, рассчитанной в отношении данного момента времени при первоначальном признании позиции, подверженной кредитному риску (скорректированной, если уместно, с учетом изменения ожиданий относительно досрочного погашения).

Компания вправе использовать допущение, что кредитный риск по финансовому активу не увеличился значительно с момента первоначального признания, если было определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату.

Уровни градации (рейтинги) кредитного риска

Компания присваивает каждой позиции, подверженной кредитному риску, соответствующий рейтинг кредитного риска на основании различных данных, которые используются для прогнозирования риска дефолта, а также посредством применения экспертного суждения в отношении кредитного качества.

Рейтинги кредитного риска определяются с использованием качественных и количественных факторов, которые служат индикатором риска наступления дефолта. Эти факторы меняются в зависимости от характера подверженной кредитному риску позиции и типа контрагента.

Рейтинги кредитного риска определяются и калибруются таким образом, что риск наступления дефолта растет по экспоненте по мере увеличения кредитного риска – например, разница между 1 и 2 рейтингами кредитного риска меньше, чем разница между 2 и 3 рейтингами кредитного риска.

Каждая позиция, подверженная кредитному риску, относится к определенному рейтингу кредитного риска на дату первоначального признания на основании имеющейся о контрагенте информации. Позиции, подверженные кредитному риску, подлежат постоянному мониторингу, что может привести к присвоению позиции рейтинга, отличного от рейтинга кредитного риска при первоначальном признании.

Создание временной структуры вероятности дефолта.

Рейтинги кредитного риска являются основными исходными данными при создании временной структуры вероятности дефолта для позиций, подверженных кредитному риску. Компания собирает сведения о качестве обслуживания задолженности и уровне дефолта в отношении позиций, подверженных кредитному риску, анализируемых в зависимости от типа продукта и заемщика, а также в зависимости от рейтинга кредитного риска.

Для некоторых портфелей также используется информация, полученная из внешних кредитных рейтинговых агентств.

Компания использует статистические модели для анализа собранных данных и получения оценок вероятности дефолта за оставшийся период для позиций, подверженных кредитному риску, и ожиданий их изменений с течением времени.

Для определения внутреннего кредитного рейтинга контрагента, у которого отсутствует внешний кредитный рейтинг от международных агентств Standard&Poor's, Fitch Ratings и Moody's Investors Service, Компания использует экспертную оценку определения рейтинга с учетом специфических характеристик контрагента, состоящие из 10 категорий, таких как рентабельность, ликвидность, леверидж, страновой риск, характеристики отрасли, специфика деятельности предприятия, риск концентрации, правовое регулирование, внутренние данные и задолженность.

Определение того, имело ли место значительное повышение кредитного риска

На каждую отчетную дату Компания оценивает, имело ли место значительное повышение кредитного риска с момента первоначального признания. Оценка на предмет значительного повышения кредитного риска зависит от характеристик финансового инструмента. При проведении оценки Компания должна ориентироваться на изменение риска наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового актива, но не на изменения суммы ожидаемых кредитных убытков.

Для признания значительного увеличения кредитного риска по финансовому активу, который при первоначальном признании имел более высокий риск дефолта, требуется более высокий абсолютный рост риска дефолта по сравнению с активом, у которого риск дефолта при первоначальном признании был ниже. Например, если вероятность наступления дефолта изменилась в абсолютном выражении на 2%, то это изменение будет более значительным для актива с первоначальной PD 5%, чем для актива с первоначальной PD 20%.

Для финансовых активов, имеющих внешние либо внутренние кредитные рейтинги, существенным увеличением кредитного риска признается снижение рейтинга финансового актива/контрпартнера/эмитента ценных бумаг на две ступени и больше.

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска по финансовому активу с момента его первоначального признания, Компания считает наличие просрочки по этому активу свыше 30 дней, а в отношении подверженности риску, связанному со средствами и счетами в банках – свыше 7 дней. Количество дней просроченной задолженности определяется посредством подсчета количества дней, начиная с самого раннего дня, по состоянию на который выплата в полной сумме не была получена. Даты осуществления платежа определяются без учета льготного периода, который может быть предоставлен заемщику.

Если имеется свидетельство того, что значительного повышения кредитного риска относительного момента первоначального признания уже нет, то оценочный резерв под убытки по соответствующему инструменту будет снова оцениваться в размере 12-месячных ОКУ.

Определение понятия «дефолт»

Финансовый актив относится Компанией к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что договорные обязательства контрагента перед Компанией будут погашены в полном объеме; или
- просроченная задолженность контрагента перед Компанией просрочена более чем на 90 дней; или
- появляется вероятность того, что актив будет реструктуризирован в результате банкротства заемщика по причине его неспособности платить по своим обязательствам по кредиту.

При оценке наступления события дефолта по обязательствам контрагента Компания учитывает следующие факторы:

- качественные – например, банкротство контрагента;
- количественные – например, снижение кредитного рейтинга до D; а также
- иную информацию, полученную из собственных и внешних источников.

Исходные данные при оценке наступления события дефолта по финансовому инструменту и их значимость могут меняться с течением времени с тем, чтобы отразить изменения в обстоятельствах.

Включение прогнозной информации

Компания включает прогнозную информацию как в оценку на предмет значительного повышения кредитного риска с момента первоначального признания финансового инструмента, так и в оценку ожидаемых кредитных убытков. Прогнозная информация может быть включена в оценку на уровне отдельных компонентов ECL (PD, LGD, EAD).

В качестве параметра для учета прогнозной информации по макроэкономическим переменным был выбран PD, в силу большей гибкости моделирования. Прогнозная информация по группе макроэкономических переменных для Казахстана, может быть получена из официальных источников: на веб-страницах НБРК и Комитета по статистике.

Компания определила и документально оформила перечень основных факторов, влияющих на оценку кредитного риска и кредитных убытков, по каждому портфелю финансовых инструментов и, используя анализ исторических данных, оценила взаимосвязь между макроэкономическими переменными, кредитным риском и кредитными убытками.

Модифицированные финансовые активы

Предусмотренные договором условия по кредиту могут быть модифицированы по ряду причин, включая изменение рыночных условий и другие факторы, не обусловленные текущим или возможным ухудшением кредитоспособности контрагента. Признание в учете существующего актива, условия которого были модифицированы, может быть прекращено и отражено признание в учете нового кредита с модифицированными условиями по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой, описанной в Примечании 3(б)(iii).

Если условия финансового актива изменяются и модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, определение того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу проводится посредством сравнения:

- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока по состоянию на отчетную дату на основании модифицированных условий договора; и
- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока, рассчитанной в отношении данного момента времени при первоначальном признании финансового актива на основании первоначальных условий договора.

Когда модификация условий кредита приводит к прекращению его признания, вновь признанный кредит относится к Стадии 1 (при условии, что он не является кредитно-обесцененным на дату).

В общем случае, пересмотр условий кредитных соглашений представляет собой качественный индикатор значительного повышения кредитного риска и намерение пересмотреть условия кредитных соглашений может являться свидетельством того, что подверженная кредитному риску позиция является кредитно-обесцененной (см. Примечание 3(б)(iv)). Клиенту необходимо будет своевременно осуществлять выплаты на постоянной основе в течение определенного периода времени прежде, чем позиция, подверженная кредитному риску, больше не будет считаться кредитно-обесцененной/по которой наступило событие дефолта или вероятность дефолта которой будет считаться снизившейся настолько, что оценочный резерв под убытки снова станет оцениваться в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Основными исходными данными при оценке ожидаемых кредитных убытков (далее – ОКУ) является следующих компоненты кредитного риска:

- вероятность дефолта (показатель PD);
- величина убытка в случае дефолта (показатель LGD);
- сумма под риском в случае дефолта (величина EAD).

ОКУ для подверженных кредитному риску позиций, относящихся к Стадии 1, рассчитываются путем умножения 12-месячного показателя PD на показатель LGD и величину EAD.

Методология оценки показателей PD описана выше в разделе «Создание временной структуры вероятности дефолта».

Метод расчета показателя LGD, определяется в зависимости от вида и сегмента финансового актива. Показатель LGD рассчитывается для каждого финансового актива отдельно.

В соответствии с требованиями МСФО 9 с целью расчета убытков, могут быть рассмотрены следующие подходы:

- в соответствии с более сложным подходом, LGD рассчитывается с учетом следующих основных переменных: прогнозов стоимости залогового обеспечения, планируемого срока реализации залога, распределения залога по обязательствам клиента, долей возврата и внешних затрат на реализацию обеспечения. Кроме того, выполняются следующие критерии;
- отражены ожидаемые изменения в EAD;
- исторические данные, используемые для моделирования LGD, охватывают подходящий период (например, полный экономический цикл);
- оценка LGD учитывает изменения экономических условий.

Если у Компании нет необходимой исторической информации, используется упрощенный подход, учитывающий залоговые, бенчмарки или экспертные оценки LGD.

Сумма под риском в случае дефолта представляет собой расчетную оценку величины, подверженной кредитному риску, в дату наступления дефолта. Данный показатель рассчитывается Компанией исходя из текущей величины на отчетную дату с учетом ожидаемых изменений в этой величине согласно условиям договора и в результате амортизации. Для финансового актива величиной EAD является валовая балансовая стоимость на момент дефолта. Для обязательств по предоставлению займов величина EAD представляет собой ожидаемые суммы, которые могут быть востребованы по договору, оценка которых проводится на основе исторических наблюдений и прогнозов. Для некоторых финансовых активов величина EAD определяется посредством моделирования диапазона возможных величин позиций, подверженных кредитному риску, в различные моменты времени с применением сценариев и статистических методов.

В отношении портфелей, по которым у Компании отсутствует информация прошлых периодов в достаточном объеме, в качестве дополнительной используется сравнительная информация из внешних источников. Примеры портфелей, в отношении которых сравнительная информация из внешних источников использована в качестве исходной для оценки ожидаемых кредитных убытков, представлены ниже.

Позиция, подверженная кредитному риску на 31 декабря 2019 года	Сравнительная информация из внешних источников	
	Показатель PD	Показатель LGD
Денежные средства и их эквиваленты	27,647,880	
Инвестиции в ценные бумаги	206,294,695	Статистика возмещения Moody's/ для позиций внутри Казахстана LGD основывается на исторических возмещениях от дефолтных финансовых институтов
Средства в кредитных учреждениях	26,788,251	
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность	66,023,019	

Оценочный резерв под убытки

Убыток от обесценения по долговым финансовым активам за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 и 2018 годов, представлен ниже:

тыс. тенге	2019 г.	2018 г.
Денежные средства и их эквиваленты	(55,392)	670,080
Инвестиции в ценные бумаги	1,468,622	71,837
Средства в кредитных учреждениях	(154,457)	(229,434)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	556,325	3,541
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность	(377,380)	396,256
Прочие финансовые активы	(124,762)	47,956
Убыток от обесценения по долговым финансовым активам	1,312,956	960,236

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по денежным средствам и их эквивалентам за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года, представлены ниже:

тыс. тенге	31 декабря 2019 года		
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
Денежные средства и их эквиваленты			
Остаток на начало года	81,413	599,274	680,687
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(55,392)	-	(55,392)
Реклассификация остатков на текущем счете АО «Эксимбанк Казахстан» в прочие активы	-	(599,274)	(599,274)
Остаток на 31 декабря	26,021	-	26,021

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по денежным средствам и их эквивалентам за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, представлены ниже:

31 декабря 2018 года			
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
тыс. тенге			
Денежные средства и их эквиваленты			
Остаток на начало года	-	-	-
Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года	10,607	-	10,607
Перевод в Стадию 3	(4,273)	4,273	-
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	75,079	595,001	670,080
Остаток на 31 декабря	81,413	599,274	680,687

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по инвестициям в ценные бумаги за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года, представлены ниже:

31 декабря 2019 года			
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
тыс. тенге			
Инвестиции в ценные бумаги			
Остаток на начало года	215,709	-	215,709
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	1,468,622	-	1,468,622
Остаток на 31 декабря	1,684,331	-	1,684,331

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по инвестициям в ценные бумаги за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, представлены ниже:

31 декабря 2018 года			
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
тыс. тенге			
Инвестиции в ценные бумаги			
Остаток на начало года	-	-	-
Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года	143,872	-	143,872
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	71,837	-	71,837
Остаток на 31 декабря	215,709	-	215,709

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по средствам в кредитных учреждениях за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года, представлены ниже:

31 декабря 2019 года			
тыс. тенге	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
Средства в кредитных учреждениях			
Остаток на начало года	322,440	-	322,440
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(154,457)	-	(154,457)
Остаток на 31 декабря	167,983	-	167,983

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по средствам в кредитных учреждениях за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, представлены ниже:

31 декабря 2018 года			
тыс. тенге	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
Средства в кредитных учреждениях			
Остаток на начало года	-	-	-
Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года	551,874	-	551,874
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(229,434)	-	(229,434)
Остаток на 31 декабря	322,440	-	322,440

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по дебиторской задолженности по финансовой аренде за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года, представлены ниже:

31 декабря 2019 года				
тыс. тенге	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
	Ожидаемые кредитные убытки по просрочкам до 30 дней	Ожидаемые кредитные убытки по просрочкам от 31 до 90 дней	Ожидаемые кредитные убытки по просрочкам более 91 дней	
Дебиторская задолженность по финансовой аренде				
Остаток на начало периода	3,677	-	-	3,677
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	18,961	17,596	519,768	556,325
Остаток на 31 декабря 2018 года	22,638	17,596	519,768	560,002

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по дебиторской задолженности по финансовой аренде за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, представлены ниже:

	31 декабря 2018 года		
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
тыс. тенге			
Дебиторская задолженность по финансовой аренде			
Остаток на начало года	-	-	-
Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года	136	-	136
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	3,541	-	3,541
Остаток на 31 декабря	3,677	-	3,677

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по займам выданным за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года, представлены ниже:

	31 декабря 2019 года		
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
тыс. тенге			
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность			
Остаток на начало года	961,086	-	961,086
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(377,380)	-	(377,380)
Остаток на 31 декабря	583,706	-	583,706

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по займам выданным за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, представлены ниже:

	31 декабря 2018 года		
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
тыс. тенге			
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность			
Остаток на начало года	-	-	-
Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года	564,830	-	564,830
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	396,256	-	396,256
Остаток на 31 декабря	961,086	-	961,086

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по прочим финансовым активам за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года, представлены ниже:

	31 декабря 2019 года		
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
тыс. тенге			
Прочие финансовые активы			
Остаток на начало года	86,790	2,010,885	2,097,675
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(71,816)	(52,946)	(124,762)
Реклассификация остатков на текущем счете АО «Эксимбанк Казахстан» из денежных средств и их эквивалентов	-	599,274	599,274
Остаток на 31 декабря	14,974	2,557,213	2,572,187

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по прочим активам за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, представлены ниже:

	31 декабря 2018 года		
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
тыс. тенге			
Прочие финансовые активы			
Остаток на начало года	-	2,504,273	2,504,273
Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года	38,834	-	38,834
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	47,956	-	47,956
Погашение задолженности третьими лицами, признанное через прочий операционный доход	-	(493,388)	(493,388)
Остаток на 31 декабря	86,790	2,010,885	2,097,675

Анализ кредитного качества

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, дебиторской задолженности по финансовой аренде, по состоянию на 31 декабря 2019 года. Если не указано иное, по финансовым активам суммы в таблице отражают величины валовой балансовой стоимости.

тыс. тенге	Стадия 1 12- месячные ожидаемые кредитные убытки	Всего
Денежные средства и их эквиваленты		
с кредитным рейтингом от BBB- до BBB+	27,199,733	43,385,171
с кредитным рейтингом от BB- до BB+	474,166	474,166
без рейтинга	2	2
	27,673,901	43,859,339
Оценочный резерв под убытки	(26,021)	(49,520)
Итого денежные средства и их эквиваленты	27,647,880	43,809,819
 Инвестиции в ценные бумаги		
с кредитным рейтингом от BBB- до BBB+	206,575,889	190,390,451
с кредитным рейтингом B	66,128,056	66,128,056
	272,703,945	256,518,507
Оценочный резерв под убытки	(1,684,331)	(1,660,832)
Итого инвестиции в ценные бумаги	271,019,614	254,857,675
 Средства в кредитных учреждениях		
с кредитным рейтингом от BBB- до BBB+	15,160,956	15,160,956
с кредитным рейтингом от BB- до BB+	11,795,278	11,795,278
	26,956,234	26,956,234
Оценочный резерв под убытки	(167,983)	(167,983)
Итого средства в кредитных учреждениях	26,788,251	26,788,251

	31 декабря 2019 года			Всего
	Стадия 1 12- месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	
тыс. тенге				
Дебиторская задолженность по финансовой аренде				
- непросроченные	16,766,176	-	-	16,766,176
- просроченные на срок менее 30 дней	1,206,544	-	-	1,206,544
- просроченные на срок 31-90 дней	-	759,176	-	759,176
- просроченные на срок более 91 дней	-	-	5,197,677	5,197,677
	17,972,720	759,176	5,197,677	23,929,573
Оценочный резерв под убытки	(22,638)	(17,596)	(519,768)	(560,002)
Итого дебиторской задолженности по финансовой аренде	17,950,082	741,580	4,677,909	23,369,571
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность				
Займы выданные				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» - присвоенный внутренний рейтинг «BBB-»	33,157,624	-	-	33,157,624
ТОО «Мега Плаза» - присвоенный внутренний рейтинг «ССС-»	28,841,393	-	-	28,841,393
Долгосрочная дебиторская задолженность от юридических лиц за реализацию квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017:				
ТОО «Astana IT University» - присвоенный внутренний рейтинг «ССС-»	2,621,125	-	-	2,621,125
ОЮЛ в ФА «Конфедерация спортивных единоборств и силовых видов спорта» - присвоенный внутренний рейтинг «BBB-»	1,491,335	-	-	1,491,335
Некоммерческая организация «Umit Fund» - присвоенный внутренний рейтинг «ССС-»	478,688	-	-	478,688
Долгосрочная дебиторская задолженность от физических лиц за реализацию квартир находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017:				
- непросроченные	11,466,954	-	-	11,466,954
- просроченные на срок менее 30 дней	1,606,597	-	-	1,606,597
- просроченные на срок 31-90 дней	-	333,147	-	333,147
- просроченные на срок более 91 дней	-	-	82,294	82,294
	79,663,716	333,147	82,294	80,079,157
Оценочный резерв под убытки	(574,232)	(1,245)	(8,229)	(583,706)
Итого займы выданные	79,089,484	331,902	74,065	79,495,451

Имеющееся обеспечение и другие средства повышения качества кредита

Дебиторская задолженность по финансовой аренде и займы выданные физическим лицам в рамках реализации квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО - 2017

По состоянию на 31 декабря 2019 года чистая балансовая стоимость кредитно-обесцененной дебиторской задолженности по финансовой аренде и займам выданным физическим лицам в рамках реализации квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО - 2017, составила 4,677,909 тыс. тенге и 74,065 тыс. тенге, соответственно, а стоимость обеспечения (жилая недвижимость), имеющегося в отношении этой дебиторской задолженности и займов выданных, составила равную сумму (без учета стоимости избыточного обеспечения), так как залоговое имущество по договорам аренды с выкупом и в рассрочку покрывает 100%.

тыс. тенге	31 декабря 2019 года		
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Всего
Прочие финансовые активы			
Проценты к получению от ТОО «Мега Плаза» - присвоенный внутренний рейтинг «ССС-»	849,567	-	849,567
Дебиторская задолженность покупателей и арендаторов офисных помещений и прочая дебиторская задолженность - без рейтинга	205,699	-	205,699
Счета к получению от АО «Казинвестбанк», АО «DeltaBank, АО «Эксимбанк Казахстан» - без рейтинга	-	2,557,213	2,557,213
	1,055,266	2,557,213	3,612,479
Оценочный резерв под убытки	(14,974)	(2,557,213)	(2,572,187)
Итого прочих финансовых активов	1,040,292	-	1,040,292

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, дебиторской задолженности по финансовой аренде, по состоянию на 31 декабря 2018 года. Если не указано иное, по финансовым активам суммы в таблице отражают величины валовой балансовой стоимости.

тыс. тенге	31 декабря 2018 года		
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Всего
Денежные средства и их эквиваленты			
с кредитным рейтингом от BBB- до BBB+	59,268,033	-	59,268,033
с кредитным рейтингом от BB- до BB+	1,832,836	-	1,832,836
с кредитным рейтингом от B- до B+	1,089,076	-	1,089,076
без рейтинга	384	599,274	599,658
	62,190,329	599,274	62,789,603
Оценочный резерв под убытки	(81,413)	(599,274)	(680,687)
Итого денежные средства и их эквиваленты	62,108,916	-	62,108,916
Инвестиции в ценные бумаги			
с кредитным рейтингом от BBB- до BBB+	151,082,668	-	151,082,668
	151,082,668	-	151,082,668
Оценочный резерв под убытки	(215,709)	-	(215,709)
Итого инвестиции в ценные бумаги	150,866,959	-	150,866,959
Средства в кредитных учреждениях			
с кредитным рейтингом от BBB- до BBB+	14,343,850	-	14,343,850
с кредитным рейтингом от BB- до BB+	14,680,525	-	14,680,525
	29,024,375	-	29,024,375
Оценочный резерв под убытки	(322,440)	-	(322,440)
Итого средства в кредитных учреждениях	28,701,935	-	28,701,935
Дебиторская задолженность по финансовой аренде			
непросроченная	21,055,350	-	21,055,350
	21,055,350	-	21,055,350
Оценочный резерв под обесценение	(3,677)	-	(3,677)
Итого дебиторская задолженность по финансовой аренде	21,051,673	-	21,051,673
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность			
ТОО «Мега Плаза» - присвоенный внутренний рейтинг «ССС-»	30,435,508	-	30,435,508
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» - присвоенный внутренний рейтинг «BBB-»	15,505,309	-	15,505,309
ОЮЛ в ФА «Конфедерация спортивных единоборств и силовых видов спорта» - присвоенный внутренний рейтинг «BBB-»	1,592,971	-	1,592,971
	47,533,788	-	47,533,788
Оценочный резерв под обесценение	(961,086)	-	(961,086)
Итого займы выданные	46,572,702	-	46,572,702

	31 декабря 2018 года		
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Всего
тыс. тенге			
Прочие финансовые активы			
Проценты к получению от ТОО «Мега Плаза» - присвоенный внутренний рейтинг «ССС-»	908,098	-	908,098
Дебиторская задолженность покупателей и арендаторов офисных помещений и прочая дебиторская задолженность	183,708	-	183,708
Счета к получению от АО «Казинвестбанк», АО «DeltaBank, АО «Эксимбанк Казахстан» - без рейтинга	-	2,010,885	2,010,885
	1,091,806	2,010,885	3,102,691
Оценочный резерв под убытки	(86,790)	(2,010,885)	(2,097,675)
Итого прочих финансовых активов	1,005,016	-	1,005,016

5 Денежные средства и их эквиваленты

На 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, денежные средства и их эквиваленты включают средства в тенге на текущих счетах Компании в казахстанских банках, ноты Национального Банка Республики Казахстан и договоры «обратного РЕПО» сроком менее 90 дней:

тыс. тенге	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Денежные средства на текущих счетах	14,833,855	51,217,920
Государственные ценные бумаги РГУ «Национальный Банк Республики Казахстан» сроком до 90 дней	8,346,042	9,042,996
Договоры «обратного РЕПО» сроком до 90 дней	4,494,004	2,528,687
Итого денежных средств и их эквивалентов, до вычета резерва под обесценение	27,673,901	62,789,603
Оценочный резерв под убытки	(26,021)	(680,687)
Итого денежных средств и их эквивалентов, после вычета резерва под обесценение	27,647,880	62,108,916

На 31 декабря 2019 года Компания заключила договоры «обратного РЕПО» на Казахстанской фондовой бирже. Предметом данных договоров являлись ноты НБРК, казначейские векселя Министерства финансов Республики Казахстан со справедливой стоимостью в размере 4,571,063 тысяч тенге (31 декабря 2018 года: 2,533,686 тысяч тенге).

По состоянию на 31 декабря 2019 года Компания не имеет остатки по текущим счетам в банках, суммы которых составляют более 10% собственного капитала в одном банке (31 декабря 2018 года: имеет в двух банках). Совокупный объем этих остатков по состоянию на 31 декабря 2018 года составляет 47,196,505 тысяч тенге.

Информация о подверженности Компании кредитному и валютному риску, и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыта в Примечании 26.

6 Инвестиции в ценные бумаги

тыс. тенге	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Долговые инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Облигации местных исполнительных органов областей	190,390,451	151,082,668
Корпоративные облигации ТОО «Fincraft Group»	66,128,056	-
Государственные ценные бумаги РГУ «Национальный Банк Республики Казахстан» сроком свыше 90 дней	16,185,438	-
Итого инвестиционных ценных бумаг, до вычета резерва под убытки	272,703,945	151,082,668
Оценочный резерв под убытки	(281,194)	(215,709)
Оценочный резерв под убытки корпоративных облигаций	(1,403,137)	-
Итого инвестиции в ценные бумаги	271,019,614	150,866,959

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, Компания приобрела облигации ТОО «Fincraft Group» (ранее «Novacom Corporation») (далее - «Партнер») в количестве 40,000,000 единиц и 25,000,000 единиц второй транш по цене 1 тысяча тенге за единицу, со сроком погашения в 2029 году с целью финансирования инвестиционного проекта на приобретение, застройку земельных участков общей площадью 202 га, расположенных в городе Алматы, Турксибский район, п. Кайрат, посредством выкупа облигаций Партнера. На момент выкупа облигаций, Партнер имел долгосрочный кредитный рейтинг от рейтингового агентства S&P Global Ratings в иностранной и национальной валюте на уровне «В», прогноз «стабильный».

В соответствии с решением Комитета по управлению активами и пассивами Материнской Компании от 27 июня 2019 года установлен сверхмаксимальный лимит на Партнера в размере 65,000,000 тысяч тенге на срок до 31 декабря 2029 года. Купонная ставка по облигациям составляет 12% и 13% годовых, соответственно. Руководство Компании считает, что данные ставки являются рыночными на момент первоначального признания, основываясь на внешнем рейтинге контрагента.

В рамках финансирования данного проекта Компанией в качестве залогового обеспечения исполнения обязательств Партнера приняты пакет акций АО «Fincraft Resources» (86.32%), пакет акций АО «БТА Банк» (34.00%) и земельный участок. Руководство Компании провело анализ будущих ожидаемых потоков от реализации инвестиционного проекта, а также анализ финансового состояния эмитента и рыночной стоимости залогового обеспечения на дату приобретения ценных бумаг, и считает, что данные облигации проходят SPPI-тест, и соответственно классифицирует их в категорию финансовых активов по амортизированной стоимости.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, Компания приобрела облигации местных исполнительных органов в количестве 108,841,460 единиц по цене 1 тысяча тенге за единицу, со сроком погашения в 2021 году. Купонная ставка по облигациям составляет 0.35% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости равной 92,978,316 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки 8.65%-9.89% годовых.

Убыток в виде дисконта на разницу между номинальной и справедливой стоимостью в размере 15,863,144 тысяч тенге был компенсирован за счет уменьшения обязательства по государственной субсидии, полученной для целей приобретения данных облигаций (Примечание 19).

В течение 2019 года, местные исполнительные органы погасили облигации в размере 68,727,508 тысяч тенге.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года, Компания приобрела облигации местных исполнительных органов в количестве 98,024,096 единиц по цене 1 тысяча тенге за единицу, со сроком погашения в 2020 году. Купонная ставка по облигациям составляет 0.35% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости равной 85,722,815 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки 8.10%-8.90% годовых. Убыток в виде дисконта на разницу между номинальной и справедливой стоимостью в размере 11,787,790 тысяч тенге был компенсирован за счет уменьшения обязательства по государственной субсидии, полученной для целей приобретения данных облигаций (Примечание 19). Также, в течение 2018 года, местные исполнительные органы погасили облигации в размере 44,048,146 тысяч тенге.

7 Средства в кредитных учреждениях

На 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года средства в кредитных учреждениях включают:

тыс. тенге	Кредит- ный рейтинг	Номи- нальная ставка	Дата погаше- ния	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Срочные депозиты – по программе государственной поддержки					
АО «Народный Банк Казахстана» (АО «Казкоммерцбанк»)	BB+	1.0%	2029	11,790,278	12,680,525
				11,790,278	12,680,525
Срочные депозиты					
ДБ АО «Альфа Банк»	BB-	8.00%	2020	5,000	-
ДБ АО «Альфа Банк»	BB-	8.75%	2019	-	2,000,000
				5,000	2,000,000
Займы – по программе государственной поддержки					
АО «Банк Развития Казахстана»	BBB-	1.0%	2024	15,160,956	14,343,850
				15,160,956	14,343,850
Итого средств в кредитных учреждениях, до вычета резерва под убытки				26,956,234	29,024,375
Оценочный резерв под убытки				(167,983)	(322,440)
Итого средств в кредитных учреждениях, за вычетом резерва под убытки				26,788,251	28,701,935

Сумма несамортизированного дисконта, признанная в отношении средств в кредитных учреждениях, размещенных по ставкам, ниже рыночных, по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 9,671,344 тысяч тенге (на 31 декабря 2018 года: 11,318,553 тысяч тенге). Сумма, включенная в состав процентного дохода из состава средств в кредитных учреждениях, составляет 1,647,209 тысяч тенге (31 декабря 2018 года: 1,530,674 тысячи тенге) в результате высвобождения дисконта, признанного при первоначальном признании.

Средства в кредитных учреждениях не являются просроченными.

Информация о подверженности Компании кредитному, валютному и процентному риску, и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыта в Примечании 26.

8 Запасы

Движение имущества для передачи участникам долевого строительства и собственного имущества за год, закончившийся 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года представлено следующим образом:

тыс. тенге

На 1 января 2018 года	32,438,969
Восстановление списанной в предыдущие периоды суммы запасов*	51,463
Списание ранее созданного резерва по запасам до чистой цены продажи на доходы**	372,414
Принятие на баланс БЦ «Байтерек»	4,106,980
Принятие на баланс квартир по Программе «Нұрлы жер»	24,052,213
Возврат квартир по Программе «Нұрлы жер»	(83,346)
Поступление канцелярских товаров для офиса	14,352
Продажа собственного имущества (ЖК «Тау Самал» и ЖК «Солнечный квартал»)	(5,792)
Списание канцелярских товаров для офиса	(12,442)
Продажа собственного имущества по Программе «Нұрлы жер», включая АПВ	(28,082,234)
Продажа части в БЦ «Байтерек»	(4,106,980)
Передача собственного имущества в финансовую аренду	(509,885)
На 31 декабря 2018 года	28,235,712
Списание ранее созданного резерва по запасам до чистой цены продажи на доходы**	17,724
Принятие на баланс отсегментированных земельных участков для продажи	54,381
Принятие на баланс квартир по Программе «Нұрлы жер»	5,513,020
Возврат квартир по Программе «Нұрлы жер»	(83,735)
Поступление прочих материалов (спец. одежда)	7,088
Продажа собственного имущества по проектам (ЖК «ЭКСПО- 2017»)	(3,311)
Продажа собственного имущества (ЖК «Тау Самал» и ЖК «Солнечный квартал»)	(49,881)
Списание канцелярских товаров для офиса	(3,398)
Продажа собственного имущества по Программе «Нұрлы жер», включая АПВ	(25,056,979)
Передача собственного имущества в финансовую аренду	(116,306)
На 31 декабря 2019 года	8,514,315

*За год, закончившийся 31 декабря 2018 годов, Компания переоценила чистую цену продажи имущества в составе запасов и восстановила ранее начисленную корректировку чистой цены продажи.

**Компания ранее включила эквивалент части резерва чистой цены продажи в состав запасов (Примечание 23).

По состоянию на 31 декабря 2019 года у Компании имеются готовые квартиры в жилых домах в 11 городах по Программе «Нұрлы жер» на общую балансовую стоимость 8,262,204 тысяч тенге (31 декабря 2018 г.: готовые квартиры в жилых домах в 14 городах на общую балансовую стоимость 27,889,897 тысячи тенге).

Доход от реализации собственного имущества и себестоимость собственного имущества за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 годов, представлены следующим образом:

тыс. тенге	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Доход от продажи собственного имущества	21,646,522	29,553,305
Доход от передачи активов в финансовую аренду	3,939,741	5,365,552
Себестоимость вышедшего собственного имущества	(21,198,549)	(28,566,099)
Себестоимость имущества, переданного в финансовую аренду	(4,027,928)	(5,642,814)
Чистый доход от реализации собственного имущества	359,786	709,944

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, Компания произвела реализацию готовых квартир вкладчикам АО «ЖССБК» на сумму 20,047,243 тысяч тенге (за год, закончившийся 31 декабря 2018 года: 22,489,396 тысяч тенге). Также, Компания реализует готовые квартиры напрямую физическим лицам посредством аренды с последующим выкупом (далее – «АПВ») по спискам, подготовленным местными исполнительными органами.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, сумма реализации посредством АПВ, составила 4,023,363 тысяч тенге (за год, закончившийся 31 декабря 2018 года: 5,084,798 тысяч тенге).

Реализация имущества участникам долевого строительства за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 годов не осуществлялась.

9 Доход от реализации собственного имущества

Выручка Компании поступает от договоров с покупателями.

(а) Детализация информации о выручке

В следующей таблице информация о выручке подразделяется по основным каналам продаж.

тыс. тенге	2019 г.	2018 г.
АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана»		
Реализация квартир по программе «Нұрлы жер»	21,522,032	24,886,373
Собственные средства покупателей		
Аренда с последующим выкупом по программе «Нұрлы жер»	3,939,741	5,084,798
Аренда с последующим выкупом по программе «Антикризис»	68,535	119,936
Прямая продажа по программе «Антикризис»	51,869	-
Прямая продажа по программе ЖК «ЭКСПО-2017»	4,086	-
Инвестиционная деятельность (БЦ Байтерек)	-	4,827,750
	25,586,263	34,918,857

Основные условия договоров с покупателями по реализации квартир по программе «Нұрлы-Жер» следующие:

Вид товара	Продажа квартиры
Покупатель товара	Физическое лицо
Тип договора	Договор с фиксированной ценой (оплата стоимости квартиры определенной в договоре купли-продажи осуществляется покупателем путем перечисления на расчетный счет продавца, после государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к покупателю, а также государственной регистрации залога Банка)
Временные рамки передачи товара	Квартира, переданная покупателю в момент времени (передача квартиры продавцом и принятие ее покупателем осуществляется по акту-приему передачи)
Каналы продаж	Квартира, проданная через АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана»

(б) Остатки по договору

Сумма предоплаты, полученной от покупателей по состоянию на 31 декабря 2019 года, была признана в составе обязательств по договору в размере 1,451,407 тыс. тенге (31 декабря 2018 года: 6,270,914 тыс. тенге).

Обязательства по договору изначально относятся к предоплаченному возмещению, полученному от покупателей за реализацию квартир и по договорам АПВ.

Сумма 5,462,814 тыс. тенге, признанная в составе обязательств по договору на начало года, была отражена как выручка за год, закончившийся 31 декабря 2019 года.

10 Авансы выданные

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года суммы долгосрочных авансов, выплаченных по строительным проектам, были следующими:

тыс. тенге	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Авансы, выданные на строительство жилых домов в рамках Программы «Нурлы жер»	175,716	5,590,390
Прочие авансы выданные	23,765	28,283
Авансы выданные	199,481	5,618,673

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, Компания не заключала новые договоры с компаниями застройщиками на строительство жилых домов в рамках программы «Нурлы жер».

11 Инвестиционная недвижимость

тыс. тенге	Машино- места	Здание офиса	Жилые помещения (квартиры)	Итого
Остаток на 1 января 2018 года	1,216,299	-	10,938,447	12,154,746
Поступления БЦ «Байтерек»	66,059	5,635,390	-	5,701,449
Перевод в долгосрочные активы для продажи ЖК «Тау Самал»	(52,964)	-	-	(52,964)
Перевод в долгосрочные активы для продажи в рамках проектов «ЭКСПО-2017»	(1,144,866)	-	(10,938,447)	(12,083,313)
Остаток на 31 декабря 2018 года	84,528	5,635,390	-	5,719,918
Остаток на 1 января 2019 года	84,528	5,635,390	-	5,719,918
Перевод в состав долгосрочных активов, предназначенных для продажи	(17,791)	-	-	(17,791)
Перевод в состав основных средств	(2,678)	-	-	(2,678)
Остаток на 31 декабря 2019 года	64,059	5,635,390	-	5,699,449
Амортизация				
Остаток на 1 января 2018 года	20,449	-	177,402	197,851
Начисленная амортизация	3,490	54,788	29,290	87,568
Амортизация выбытия	(22,665)	-	(206,692)	(229,357)
Остаток на 31 декабря 2018 года	1,274	54,788	-	56,062
Остаток на 1 января 2019 года	1,274	54,788	-	56,062
Начисленная амортизация	1,137	93,923	-	95,060
Перевод в состав основных средств	(56)	-	-	(56)
Остаток на 31 декабря 2019 года	2,355	148,711	-	151,066
Чистая балансовая стоимость				
На 1 января 2018 года	1,195,850	-	10,761,045	11,956,895
На 31 декабря 2018 года	83,254	5,580,602	-	5,663,856
На 31 декабря 2019 года	61,704	5,486,679	-	5,548,383

По состоянию на 31 декабря 2019 года справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости приблизительно равна балансовой стоимости (31 декабря 2018 года: приблизительно равна балансовой стоимости). Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости относится к Уровню 2 иерархии справедливой стоимости.

Для расчета справедливой стоимости активов были использованы доходный и сравнительный методы оценки. В рамках доходного метода рассматривается приведенная стоимость чистых денежных потоков, генерируемых недвижимостью, с учетом ожидаемых темпов роста арендных платежей и показателя заполняемости.

12 Долгосрочные активы, предназначенные для продажи

Долгосрочные активы, предназначенные для продажи на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, включают готовые квартиры и парковочные места, построенные в рамках проектов «ЭКСПО-2017» с целью дальнейшей реализации конечным покупателям. Данные активы были переведены из состава инвестиционной недвижимости и учитываются по наименьшей из справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу и балансовой стоимости. Компания начала процедуры по реализации квартир в рассрочку.

В течение 2018 года, Компанией были приняты на баланс 1,300 квартир и 1,300 парковочных мест.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, Компания реализовала 1,133 квартир и 680 парковочных места, находящихся на территории МСВ ЭКСПО - 2017, общей балансовой стоимостью 20,040,164 тыс. тенге, чистая прибыль от продажи данных активов составила 3,918,055 тыс. тенге, (за 2018 год, Компания реализовала 142 квартиры и 102 парковочных места общей балансовой стоимостью 2,307,903 тыс. тенге, чистая прибыль от продажи данных активов составила 1,710,297 тыс. тенге).

тыс. тенге

На 1 января 2018 года	11,853,643
Принятие на баланс квартир и паркингов	11,874,140
Продажа собственного имущества	(2,307,903)
На 31 декабря 2018 года	21,419,880
Принятие на баланс квартир и паркингов	17,791
Продажа собственного имущества	(20,040,164)
На 31 декабря 2019 года	1,397,507

Доход от реализации собственного имущества и себестоимость собственного имущества за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, представлены следующим образом:

тыс. тенге	31 декабря 2019 года
Доход от продажи собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017, переданного в рассрочку юридическим лицам	2,930,181
Доход от продажи собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017, переданного в рассрочку физическим лицам	20,309,865
Доход от продажи собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017 физическим лицам	692,433
Доход от продажи собственного имущества в ЖК «Тау Самал»	25,740
Себестоимость выбывшего собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017, переданного в рассрочку юридическим лицам	(2,932,334)
Себестоимость выбывшего собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017, переданного в рассрочку физическим лицам	(15,991,813)
Себестоимость выбывшего собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017 физическим лицам	(1,098,694)
Себестоимость выбывшего собственного имущества в ЖК «Тау Самал»	(17,323)
Чистый доход от реализации собственного имущества	3,918,055

тыс. тенге	31 декабря 2018 года
Доход от продажи собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017, переданного в рассрочку юридическим лицам	2,091,600
Доход от продажи собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017 физическим лицам	1,249,631
Доход от продажи собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017, юридическим лицам	579,871
Доход от продажи части в БЦ «Байтерек»	97,098
Себестоимость выбывшего собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017, переданного в рассрочку юридическим лицам	(1,251,293)
Себестоимость выбывшего собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017 физическим лицам	(737,808)
Себестоимость выбывшего собственного имущества на территории МСВ ЭКСПО – 2017 юридическим лицам	(296,609)
Себестоимость части выбывшего собственного имущества в БЦ «Байтерек»	(22,193)
Чистый доход от реализации собственного имущества	1,710,297

13 Дебиторская задолженность по финансовой аренде

Компоненты чистых инвестиций в финансовую аренду по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов представлены следующим образом:

тыс. тенге	2019 г.	2018 г.
Менее одного года	1,996,475	2,206,251
От 1 до 2 лет	1,996,249	1,564,038
От 2 до 3 лет	1,979,573	1,564,038
От 3 до 4 лет	1,957,342	1,564,038
От 4 до 5 лет	1,955,238	1,564,038
Более пяти лет	20,682,009	18,641,584
Минимальные арендные платежи	30,566,886	27,103,987
За вычетом незаработанного финансового дохода:		
Менее одного года	(768,811)	(639,742)
От одного года до пяти лет	(3,176,805)	(2,728,509)
От пяти лет и свыше	(2,691,697)	(2,680,386)
Чистые инвестиции в финансовую аренду	23,929,573	21,055,350
Оценочный резерв под убытки	(560,002)	(3,677)
Итого дебиторской задолженности по финансовой аренде, за вычетом резерва под обесценение	23,369,571	21,051,673

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, Компания заключила 438 договоров АПВ в рамках Программы «Нұрлы жер», из них 9 договоров было расторгнуто и был 1 досрочный выкуп. Согласно условиям заключенных договоров АПВ, срок погашения наступает в 2035 году. Руководство Компании отражает данные договоры как договоры финансовой аренды, поскольку сумма минимальных арендных платежей составляет практически всю справедливую стоимость арендуемого актива, а также право собственности арендуемого имущества переходит к арендополучателю в конце срока договора.

Квартиры, реализованные по договорам АПВ, находятся в собственности Компании и по состоянию на 31 декабря 2019 года на рынке недвижимости понижение цен не наблюдалось. Справедливая стоимость объектов недвижимости, переданных физическим лицам по договорам АПВ, превышает балансовую стоимость дебиторской задолженности по финансовой аренде.

14 Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность

тыс. тенге	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Займы выданные		
ТОО «Мега Плаза»	28,841,393	30,435,508
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»	33,157,624	15,505,309
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017		
Физические лица	13,488,992	-
Юридические лица	4,591,148	1,592,971
Итого займов выданных и долгосрочной дебиторской задолженности, до вычета резерва под обесценение	80,079,157	47,533,788
Оценочный резерв под убытки	(583,706)	(961,086)
Итого займов выданных, до вычета резерва под обесценение	79,495,451	46,572,702

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, ТОО «Мега Плаза» произвела семь траншей досрочного погашения основного долга общей суммой 2,450,000 тысяч тенге и три транша погашения по графику на общую сумму 350,000 тысяч тенге. В течение 2019 года Компания начислила проценты по займу на общую сумму 1,719,809 тысяч тенге и амортизацию дисконта на сумму 1,258,781 тысяч тенге.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года, ТОО «Мега Плаза» произвела четыре транша досрочного погашения основного долга общей суммой 1,700,000 тысяч тенге. В течение 2018 года Компания начислила проценты по займу на общую сумму 2,141,874 тысяч тенге и амортизацию дисконта на сумму 277,826 тысяч тенге.

В июле 2019 года Компания запустила механизм реализации квартир с рассрочкой платежа для физических и юридических лиц, находящихся на территории МСВ ЭКСПО-2017. Долгосрочная дебиторская задолженность обеспечена проданной недвижимостью (квартиры, паркинги), зарегистрированной в качестве залога.

Квартиры учитываются в составе долгосрочных активов, предназначенных для продажи, при первоначальном признании учитывались в составе инвестиционного имущества.

Механизм реализации с рассрочкой платежа для физических лиц предусматривает следующие условия: первоначальный взнос не менее 20%, гарантийный взнос не менее трех ежемесячных платежей, ставка вознаграждения 3% годовых, со сроком 12 лет, условиями договора предусмотрено частичное – досрочное и полное досрочное погашение, без взимания комиссии. По состоянию на 31 декабря 2019 года заключено 954 договора на указанных условиях.

Механизм реализации с рассрочкой платежа для юридических лиц предусматривает следующие условия: ставка вознаграждения 2% годовых, со сроком 10 лет, условиями договора предусмотрено частичное – досрочное и полное досрочное погашение, без взимания комиссии. По состоянию на 31 декабря 2019 года заключено 330 договоров, из них 165 квартир и 165 парковочных мест.

Для дисконтирования денежных потоков по договорам с рассрочкой платежа для физических лиц Компания использует среднюю ставку по ипотечному кредитованию для физических лиц банков второго уровня с применением рыночной ставки 14.3% при первоначальном признании.

Для дисконтирования денежных потоков по договорам с рассрочкой платежа для юридических лиц Компания использует статистику РГУ «Национальный Банк РК» по долгосрочным кредитам, выданным банками, по видам экономической деятельности в сфере образования за август 2019 года и применяет рыночную ставку 14.02% при первоначальном признании.

В марте 2018 года Компания заключила договор целевого займа с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акимом г. Нур-Султан о предоставлении средств Национального фонда Республики Казахстан с целью финансирования завершения проблемных объектов жилищного строительства в г. Нур - Султан в соответствии с Программой «Нұрлы жер».

В апреле 2018 года предоставлен первый транш на сумму 4,000,000 тысяч тенге со сроком займа до 4 лет с даты зачисления транша, с номинальной ставкой 0.40% годовых. Заем выданный признан по справедливой стоимости с использованием рыночной ставки 8.70% годовых. Убыток в виде дисконта на разницу между номинальной и справедливой стоимостью в размере 1,082,362 тысяч тенге был компенсирован за счет уменьшения обязательства по государственной субсидии, полученной для целей финансирования строительства по Программе «Нұрлы жер» (Примечание 19).

В декабре 2018 года предоставлен второй транш на сумму 16,000,000 тысяч тенге со сроком займа до 4 лет с даты зачисления первого транша под 0.40% годовых. Заем выданный признан по справедливой стоимости с использованием рыночной ставки 8.59% годовых. Убыток в виде дисконта на разницу между номинальной и справедливой стоимостью в размере 3,595,613 тысяч тенге был компенсирован за счет уменьшения обязательства по государственной субсидии, полученной для целей финансирования строительства по Программе «Нұрлы жер».

В декабре 2019 года предоставлен третий транш на сумму 20,000,000 тысяч тенге со сроком займа до 4 лет с даты зачисления первого транша под 0.40% годовых. Заем выданный признан по справедливой стоимости с использованием рыночной ставки 9.70% годовых. Убыток в виде дисконта на разницу между номинальной и справедливой стоимостью в размере 3,620,523 тысяч тенге был компенсирован за счет уменьшения обязательства по государственной субсидии, полученной для целей финансирования строительства по Программе «Нұрлы жер».

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, по займу, выданному ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», Компания начислила проценты на общую сумму 80,000 тысяч тенге и амортизацию дисконта на сумму 1,257,127 тысяч тенге.

Акимат г. Нур-Султан обеспечивает исполнение обязательств ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» перед Компанией по договору целевого займа, в том числе возврату основного долга и выплате вознаграждения.

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, займы, выданные не были просрочены. Заем, выданный ТОО «Мега Плаза», был обеспечен недвижимостью (торгово-развлекательный центр в г. Нур-Султан), рыночная стоимость которой превышала балансовую стоимость займа.

15 Основные средства и нематериальные активы

тыс. тенге	Здания	Машины и оборудование	Компьютерное оборудование	Прочее	Прочие нематериальные активы	Итого
<i>Себестоимость или условная первоначальная стоимость</i>						
Остаток на 1 января 2018 года	-	82,540	31,283	92,307	83,750	289,880
Поступления	2,018,773	611,460	12,983	35,989	29,353	2,708,558
Остаток на 31 декабря 2018 года	2,018,773	694,000	44,266	128,296	113,103	2,998,438
Остаток на 1 января 2019 года	2,018,773	694,000	44,266	128,296	113,103	2,998,438
Поступления	-	27,453	-	314	37,545	65,312
Переводы между классами основных средств	260,370	(260,370)	-	-	-	-
Перевод из инвестиционной недвижимости	2,678	-	-	-	-	2,678
Остаток на 31 декабря 2019 года	2,281,821	461,083	44,266	128,610	150,648	3,066,428
<i>Амортизация и убытки от обесценения</i>						
Остаток на 1 января 2018 года	-	33,673	18,070	32,247	24,781	108,771
Амортизация за отчетный год	19,627	45,886	5,911	12,183	16,251	99,858
Остаток на 31 декабря 2018 года	19,627	79,559	23,981	44,430	41,032	208,629
Остаток на 1 января 2019 года	19,627	79,559	23,981	44,430	41,032	208,629
Амортизация за отчетный год	40,530	29,885	7,855	15,496	20,663	114,429
Перевод из инвестиционной недвижимости	56	-	-	-	-	56
Остаток на 31 декабря 2019 года	60,213	109,444	31,836	59,926	61,695	323,114
<i>Балансовая стоимость</i>						
На 1 января 2018 года	-	48,867	13,213	60,060	58,969	181,109
На 31 декабря 2018 года	1,999,146	614,441	20,285	83,866	72,071	2,789,809
На 31 декабря 2019 года	2,221,608	351,639	12,430	68,684	88,953	2,743,314

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, Компания приобрела основные средства на 27,767 тыс. тенге и нематериальные активы на сумму 37,545 тысяч тенге.

В мае 2018 года, Компания приобрела БЦ «Байтерек» на общую сумму 12,360,714 тысяч тенге без учета НДС, для целей сдачи в операционную аренду и реализации части БЦ «Байтерек». Компания признала инвестиционное имущество на сумму 5,701,449 тысяч тенге (Примечание 11), а также запасы на сумму 4,106,980 тысяч тенге (Примечание 8). Также, часть бизнес-центра на сумму 2,041,090 тысяч тенге, используемая самой Компанией, была признана в составе основных средств. В октябре 2018 года часть БЦ «Байтерек» (машиноместа) на 22,193 тысяч тенге была реализована АО «Банк Развития Казахстана».

Правлением Компании от 14 августа 2019 года (Протокол № 47) было принято решение о создании Кондоминиума в Бизнес-центре «Байтерек». Компания произвела корректировку части оборудования, входящих в состав инженерных сетей, в состав здания БЦ «Байтерек» на сумму 260,370 тыс. тенге.

16 Прочие активы

тыс. тенге	2019 г.	2018 г.
Прочие финансовые активы		
Проценты к получению	849,567	908,098
Дебиторская задолженность покупателей и арендаторов офисных помещений и прочая дебиторская задолженность	205,699	183,708
Счета к получению от АО «Казинвестбанк», АО «DeltaBank», АО «Эксимбанк Казахстан»	2,557,213	2,010,885
	3,612,479	3,102,691
Резерв под обесценение счетов к получению от АО «Казинвестбанк», АО «DeltaBank», АО «Эксимбанк Казахстан»	(2,557,213)	(2,010,885)
Оценочный резерв под убытки по процентам к получению	(14,974)	(86,790)
Итого прочих финансовых активов	1,040,292	1,005,016
Прочие нефинансовые активы		
НДС к получению	268,082	676,626
Дебиторская задолженность по прочим налогам	75,962	88,705
Прочие активы	264	9,153
Итого прочих нефинансовых активов	344,308	774,484
Итого прочих активов	1,384,600	1,779,500

Долгосрочные проценты к получению были начислены ТОО «Мега Плаза» в рамках Договора инвестирования в строительство торгово-развлекательного центра от 28 июля 2014 года № 353, а также Договора инвестирования в строительство торгово-развлекательного центра на территории МСВ ЭКСПО-2017 от 4 августа 2016 года № 05-2-1/07-172.

17 Акционерный капитал

(а) Акционерный капитал

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, общее количество разрешенных к выпуску, выпущенных и полностью оплаченных обыкновенных акций Компании составляет 70,040,168 штук. Стоимость размещения акции равна 1,000 тенге за одну акцию.

(б) Дивиденды

В соответствии с законодательством Республики Казахстан, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с МСФО. По состоянию на 31 декабря 2019 года величина накопленной прибыли за отчетный год, составила 27,519,136 тысяч тенге (в 2018 году накопленный убыток: 660,995 тысяч тенге).

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года, Компания объявила и выплатила дивиденды в сумме 3,336,714 тысяч тенге, или 47.64 тенге на акцию, по результатам деятельности за 2018 год (31 декабря 2018 года: 1,014,182 тысяч тенге, или 14.48 тенге на акцию, по результатам деятельности за 2017 год).

18 Управление капиталом

Политика Совета директоров направлена на поддержание устойчивой базы капитала, с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса. Правление и руководство Компании контролируют показатель доходности капитала; этот показатель определяется Компанией как отношение результата от операционной деятельности к общей величине капитала, принадлежащего собственникам.

Правление и руководство Компании стремятся поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, и преимуществами, и безопасностью, которые обеспечивает устойчивое положение в части капитала. В течение отчетного года не произошло никаких изменений в подходах Компании к управлению капиталом.

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов Компания не является объектом внешних регулятивных требований в отношении капитала.

19 Долгосрочные займы

тыс. тенге	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Долгосрочные займы по Программе «Нұрлы жер»	119,493,200	107,904,476
Долгосрочные займы по проектам «ЭКСПО-2017»	40,833,236	57,249,796
	160,326,436	165,154,272

В июне 2019 года Компания пересмотрела условия по срокам погашения двух долгосрочных займов, полученных в 2014-2015 годах от Материнской компании для финансирования проектов «ЭКСПО-2017» по ставке 0.15% годовых (ниже рыночной). Конечным источником финансирования данных займов является Национальный фонд Республики Казахстан (далее, «НФ РК»). При первоначальном признании данных займов, Компания оценила ожидаемый срок погашения данных займов в 2020-2022 годах и признала данные займы по справедливой стоимости, применив рыночные ставки 5.40% и 5.93%. В 2019 году Компания обновила свои ожидания по возможности досрочного погашения займов с учетом рекомендаций Комиссии по контролю за расходами средств, выделенных из НФ РК. Новый ожидаемый график погашения данных займов построен на основе графика возврата средств, которые будут поступать от продажи объектов недвижимости (Примечание 14). Компания учитывает данное изменение условий по срокам погашения существенной модификацией, повлекшей прекращение признания старых финансовых инструментов. Компания признала новые займы по справедливой стоимости, используя рыночные ставки на момент признания 8.76% и 8.70% годовых. Разница между балансовой стоимостью старых финансовых обязательств и справедливой стоимостью новых финансовых инструментов в размере 19,626,788 тысяч тенге (не включая налоговый эффект в размере 3,925,358 тысяч тенге) была отражена напрямую в капитале в составе нераспределенной прибыли, как эффект от сделки по согласованию новых условий с конечной контролирующей стороной.

Долгосрочные займы включают задолженность Компании перед Материнской компанией:

Долгосрочные займы по проектам «ЭКСПО-2017»:

тыс. тенге	
Остаток по состоянию на 1 января 2018 года	54,178,833
Амортизация дисконта за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	3,070,963
Проценты, начисленные за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	114,143
Проценты, выплаченные за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	(114,143)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 года	57,249,796
Остаток по состоянию на 1 января 2019 года	57,249,796
Эффект существенной модификации условий, признанный в капитале	(19,626,788)
Амортизация дисконта за год, закончившийся 31 декабря 2019 года	3,210,228
Проценты, начисленные за год, закончившийся 31 декабря 2019 года	114,143
Проценты, выплаченные за год, закончившийся 31 декабря 2019 года	(114,143)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2019 года	40,833,236

Долгосрочные займы по Программе «Нұрлы жер»:

тыс. тенге

Остаток по состоянию на 1 января 2018 года	63,809,599
Номинальная стоимость займа, полученного в течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года	70,148,922
Первоначально признанный дисконт	(30,924,254)
Амортизация дисконта за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	4,850,369
Проценты, начисленные за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	328,757
Проценты, выплаченные за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	(308,917)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 года	107,904,476
Остаток по состоянию на 1 января 2019 года	107,904,476
Номинальная стоимость займа, полученного в течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года	5,751,078
Первоначально признанный дисконт	(2,482,868)
Амортизация дисконта за год, закончившийся 31 декабря 2019 года	8,323,236
Проценты, начисленные за год, закончившийся 31 декабря 2019 года	463,328
Проценты, выплаченные за год, закончившийся 31 декабря 2019 года	(466,050)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2019 года	119,493,200

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года Компания получила займ в рамках Программы «Нұрлы жер» в размере 5,751,078 тысяч тенге.

Займы выделены для приобретения долговых ценных бумаг местных исполнительных органов областей, городов Нур-Султан и Алматы каждые 2 года, до марта 2026 года с фиксированной ставкой доходности 0.35% годовых в тенге в рамках Программы «Нұрлы жер», а также для финансирования завершения проблемных объектов жилищного строительства в г. Нур-Султан. Займы признаны по справедливой стоимости с использованием рыночной ставки 8.54% годовых, в результате чего дисконт составил 2,482,868 тысячи тенге. Признание дисконта привело к увеличению суммы обязательства по государственной субсидии.

Долгосрочный заем по проектам ЭКСПО-2017, полученный от АО «БРК»:

тыс. тенге

Остаток по состоянию на 1 января 2018 года	9,564,375
Погашение основного долга за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	(7,000,000)
Проценты, начисленные за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	689,333
Проценты, выплаченные за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	(3,253,708)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 года	-

Государственные субсидии

Компания выполняет свои обязательства по государственной субсидии, когда несет расходы по реализации целей, и, когда имеются достаточные основания, что условия, поставленные Правительством, будут выполнены.

Обязательства по государственной субсидии в отношении финансирования Программы «Нұрлы жер» будут использованы по мере признания дисконта от приобретения облигаций местных исполнительных органов под низкую процентную ставку, а также часть государственных субсидий начинает амортизироваться в составе прочих операционных расходов прямолинейно в течение 20 лет с момента принятия готовых квартир на баланс Компании.

Сумма обязательства по государственной субсидии по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года состояла из государственной субсидии по Программе «Нұрлы жер»:

тыс. тенге	2019 г.	2018 г.
Остаток по состоянию на 1 января	135,215,992	124,371,818
Возникновение государственной субсидии на новые займы от НУХ «Байтерек», Программа «Нұрлы жер»	2,482,868	30,924,254
Использование государственной субсидии по облигациям местных исполнительных органов, Программа «Нұрлы жер»	(15,863,144)	(11,787,791)
Использование государственной субсидии по вводу кредитного и арендного жилья, Программа «Нұрлы жер»	(3,722,805)	(3,614,313)
Использование государственной субсидии по займу выданному, Программа «Нұрлы жер» (Примечание 13)	(3,620,523)	(4,677,976)
Остаток по состоянию на 31 декабря	114,492,388	135,215,992

20 Выпущенные долговые ценные бумаги

тыс. тенге	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Выпущенные долговые ценные бумаги	65,000,000	-
Проценты, начисленные за год, закончившийся 31 декабря 2019 года	2,818,889	-
	67,818,889	-

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, в целях привлечения инвестиций для последующего финансирования жилищных инвестиционных проектов, Компания осуществила выпуск облигаций на Казахстанской фондовой бирже (KASE) в количестве 40,000,000 единиц, второй транш 25,000,000 единиц по цене 1 тысяча тенге за единицу, со сроком обращения 10 лет. Облигации признаны на балансе Компании по номинальной стоимости. Купонная ставка по облигациям составляет 9.75% и 10% годовых, соответственно. Выплата вознаграждения – 2 раза в год.

21 Предоплата полученная

тыс. тенге	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Предоплата, полученная от АО «ЖССБК», и иных покупателей недвижимости	1,389,802	5,769,574
Предоплата, полученная от покупателей недвижимости, построенной по проектам «ЭКСПО - 2017»	245,893	-
Предоплата, полученная от АО «ИО «КИК»	-	487,145
Прочее	61,736	14,403
	1,697,431	6,271,122

Компанией получена предоплата от покупателей кредитного жилья в рамках реализации квартир населению, имеющим вклады в АО «ЖССБК». Право собственности на квартиры переходит покупателю после подписания актов приема-передачи квартир в 2019 году. Также получена предоплата от покупателей в качестве первоначального и гарантийного взноса по квартирам и паркингам, построенным по проектам «ЭКСПО - 2017», квартиры реализуются с рассрочкой платежа, сроком на 12 лет, со ставкой вознаграждения 3% годовых.

В отчетном периоде Компанией осуществлен возврат остатка полученного аванса от АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» (АО «ИО «КИК»)) в рамках реализации государственной Программы развития регионов до 2020 года, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 сентября 2014 года по договору оказания услуг организации строительства/приобретения жилья, в связи выполнением договорных обязательств Компанией.

22 Прочие обязательства

тыс. тенге	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Краткосрочные гарантийные обязательства**	1,326,705	701,386
Гарантийное обеспечение по договорам инвестирования в строительство по проектам ЭКСПО-2017 и Программе «Нұрлы жер» *	163,260	1,096,926
Торговая кредиторская задолженность	130,671	395,923
Задолженность по оплате труда, включая резерв по отпускам и бонусам	130,505	111,827
Прочее	104,639	61,537
	1,855,780	2,367,599

*В соответствии с условиями договоров инвестирования, Компания удерживает у застройщиков 3% стоимости приобретаемых активов сроком до двух лет после ввода квартир в эксплуатацию.

** Краткосрочные гарантийные обязательства представлены обязательными гарантийными взносами физических лиц в рамках договоров АПВ жилья и договоров купли продажи жилья с рассрочкой платежа на территории МСВ ЭКСПО - 2017 (31 декабря 2018 года в сумме 701,386 тысяч тенге). Данные суммы удерживаются Компанией до окончания срока договора и возвращаются физическому лицу после исполнения им всех обязательств по договору, либо зачитываются в счет оплаты последних арендных платежей и платежей по рассрочке.

23 Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы за отчетный год включают:

тыс. тенге	2019 г.	2018 г.
Доход от амортизации государственной субсидии по принятым объектам по Программе «Нұрлы жер»	3,722,805	3,586,985
Доходы от аренды	1,012,528	704,156
Возмещение налога на имущество	21,309	1,120
Доход от восстановления убытка от обесценения (Примечание 8)	17,724	372,414
Доход от начисленных штрафов, пени за нарушение условий договоров	17,270	25,946
Возмещение коммунальных услуг	6,238	45,091
Доход от агентских услуг от АО «ИО «КИК»	-	29,286
Прочие доходы	153,147	597,619
	4,951,021	5,362,617

24 Расходы на персонал и прочие операционные расходы

Заработная плата и прочие вознаграждения работникам за отчетный год включают:

тыс. тенге	2019 г.	2018 г.
Заработная плата и премии	805,079	765,838
Отчисления на социальное обеспечение	71,512	66,218
	876,591	832,056

Прочие операционные расходы за год включают:

тыс. тенге	2019 г.	2018 г.
Профессиональные услуги	906,175	669,588
Жилищно-эксплуатационные услуги	248,700	307,789
Расходы на аутсорсинг	209,926	228,783
Расходы по амортизации	209,489	187,426
НДС по удельному весу, не подлежащий отнесению в зачет	140,814	56,292
Имущественный налог	126,973	140,642
Услуги связи	60,123	20,155
Транспортные расходы	37,048	20,786
Командировочные расходы	26,763	29,374
Обучение персонала	19,060	19,393
Медицинское страхование	18,624	19,128
Ремонт и техническое обслуживание основных средств	7,579	5,593
Прочие налоги	4,336	8,307
Офисные принадлежности	2,901	9,313
Услуги охраны	970	3,883
Комиссия банка	634	756
Аренда	-	57,453
Прочее	82,146	290,463
	2,102,261	2,075,124

25 Расход по подоходному налогу

Применяемая для Компании налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку подоходного налога для казахстанских компаний (в 2018 году: 20%).

Расходы по корпоративному подоходному налогу включают:

тыс. тенге	2019 г.	2018 г.
Расходы по текущему корпоративному подоходному налогу	624,702	391,812
Текущий корпоративный подоходный налог, недоплаченный/(переплаченный) в прошлых отчетных периодах	38,651	(396,023)
Экономия по отложенному корпоративному подоходному налогу - возникновение и сторнирование временных разниц	3,262,109	1,296,158
Расход по корпоративному подоходному налогу	3,925,462	1,291,947

Изменение величины временных разниц в течение 2019 и 2018 годов может быть представлено следующим образом:

тыс. тенге	2019 г.	2018 г.
Прибыль до расходов по корпоративному подоходному налогу	19,740,877	12,337,778
Нормативная ставка налога	20%	20%
Теоретический расход по корпоративному подоходному налогу, рассчитанный по нормативной ставке	3,948,175	2,467,556
Невычитаемые убытки от обесценения	262,591	193,021
Необлагаемый доход по ценным бумагам (Государственные Ценные бумаги)	(433,136)	(162,632)
Необлагаемый доход по ценным бумагам (ТОО «Fincraft Group»)	(705,611)	-
Необлагаемый доход (доход от амортизации государственных субсидий по квартирам «Нурлы жер»)	-	(722,842)
Необлагаемый доход (доход от амортизации государственных субсидий по квартирам «Экспо»)	-	(287,547)
Необлагаемый доход (возмещение безнадежных требований)	263,121	(98,681)
Текущий корпоративный подоходный налог, недоплаченный/(переплаченный) в прошлых отчетных периодах	38,651	(396,023)
Необлагаемый доход/(затраты не уменьшающие налогооблагаемую прибыль)	551,671	299,095
	3,925,462	1,291,947

Активы и обязательства по отложенному корпоративному подоходному налогу за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, а также их движение за соответствующий период, включают:

тыс. тенге	Остаток на 1 января 2019 года	Отражено в составе прибыли или убытка за период	Отражено в составе собственного капитала	Остаток на 31 декабря 2019 года
Средства в кредитных учреждениях	2,328,199	(393,930)	-	1,934,269
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность	3,796,188	2,142,772	-	5,938,960
Инвестиционные ценные бумаги	2,594,418	172,675	-	2,767,093
Государственные субсидии	26,531,579	(3,633,101)	-	22,898,478
Резерв по неиспользованным отпускам	14,024	3,213	-	17,237
Долгосрочные займы	(35,956,681)	1,345,555	(3,925,358)	(38,536,484)
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(442,082)	(102,223)	-	(544,305)
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	2,973,356	(2,797,593)	-	175,763
Прочие обязательства	8,341	523	-	8,864
Отложенные налоговые активы	1,847,342	(3,262,109)	(3,925,358)	(5,340,125)

Активы и обязательства по отложенному корпоративному подоходному налогу за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, а также их движение за соответствующий период, включают:

тыс. тенге	Остаток на 1 января 2019 года	Отражено в составе прибыли или убытка за период	Остаток на 31 декабря 2019 года
Средства в кредитных учреждениях, займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность, и инвестиционные ценные бумаги	7,520,069	1,198,736	8,718,805
Государственные субсидии	24,874,494	1,657,085	26,531,579
Резерв по неиспользованным отпускам	10,924	3,100	14,024
Долгосрочные займы	(31,873,313)	(4,083,368)	(35,956,681)
Основные средства и инвестиционная недвижимость, и долгосрочные активы, предназначенные для продажи	2,602,616	(71,342)	2,531,274
Прочие обязательства	8,710	(369)	8,341
Отложенные налоговые активы	3,143,500	(1,296,158)	1,847,342

По состоянию на 31 декабря 2019 года активы Компании по текущему корпоративному подоходному налогу составляют 1,460,313 тысяч тенге (на 31 декабря 2018 года: 2,209,528 тысяч тенге).

26 Справедливая стоимость и управление рисками

(а) Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости. Таблица не содержит информацию о справедливой стоимости финансовых активов и обязательств, которые не оцениваются по справедливой стоимости, если их балансовая стоимость является разумным приближением справедливой стоимости.

Для оценки справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использует следующие допущения:

- Ставка дисконтирования от 10.01% до 13.91% годовых использована для дисконтирования будущих денежных потоков по инвестициям в ценные бумаги (2018 г.: 8.63%);
- Ставка дисконтирования от 9.25% до 9.31% годовых использована для дисконтирования будущих денежных потоков по средствам в кредитных учреждениях (2018 г.: 8.28% до 8.32%);
- Ставка дисконтирования от 9.25% до 14.30% годовых использована для дисконтирования будущих денежных потоков по займам выданным и долгосрочной дебиторской задолженности;
- Ставка дисконтирования 9.10% годовых использована для дисконтирования будущих денежных потоков по дебиторской задолженности по финансовой аренде (2018 г.: 8.00%);
- Ставка дисконтирования от 9.25% до 9.52% годовых использована для дисконтирования будущих денежных потоков по долгосрочным займам по проектам «ЭКСПО-2017» (2018 г.: 5.40% до 8.29%);
- Ставка дисконтирования от 9.25% до 9.46% годовых использована для дисконтирования будущих денежных потоков по долгосрочным займам по Программе «Нұрлы жер» (2018 г.: 6.96% до 9.14%);
- Ставка дисконтирования 9.39% годовых использована для дисконтирования будущих денежных потоков по выпущенным долговым ценным бумагам.

Балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2019 года:

тыс. тенге	Оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	27,647,880	27,647,880	27,647,880
Инвестиции в ценные бумаги	271,019,614	271,019,614	268,609,479
Средства в кредитных учреждениях	26,788,251	26,788,251	25,183,544
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность	79,495,451	79,495,451	71,501,200
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	23,369,571	23,369,571	15,665,517
Прочие финансовые активы	1,040,292	1,040,292	1,040,292
Итого активов	429,361,059	429,361,059	409,647,912
Долгосрочные займы по проектам «ЭКСПО-2017»	40,833,236	40,833,236	39,105,094
Долгосрочные займы по Программе «Нұрлы жер»	119,493,200	119,493,200	101,545,067
Выпущенные долговые ценные бумаги	67,818,889	67,818,889	67,768,052
Прочие финансовые обязательства	1,620,636	1,620,636	1,620,636
Итого обязательств	229,765,961	229,765,961	210,038,849

Балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 года:

тыс. тенге	Оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	62,108,916	62,108,916	62,108,916
Инвестиции в ценные бумаги	150,866,959	150,866,959	151,082,668
Средства в кредитных учреждениях	28,701,935	28,701,935	26,857,727
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность	46,572,702	46,572,702	43,997,854
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	21,051,673	21,051,673	15,070,575
Прочие финансовые активы	1,005,016	1,005,016	1,005,016
Итого активов	310,307,201	310,307,201	300,122,756
Долгосрочные займы по проектам «ЭКСПО-2017»	57,249,796	57,249,796	46,057,973
Долгосрочные займы по Программе «Нұрлы жер»	107,904,476	107,904,476	104,798,247
Прочие финансовые обязательства	2,194,235	2,194,235	2,194,235
Итого обязательств	167,348,507	167,348,507	153,050,455

(б) Оценка справедливой стоимости

В следующей таблице представлен анализ финансовых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости, к которому отнесена оценка справедливой стоимости:

тыс. тенге	Уровень 2	Итого справедливой стоимости	Итого балансовой стоимости
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	27,647,880	27,647,880	27,647,880
Инвестиции в ценные бумаги	268,609,479	268,609,479	271,019,614
Средства в кредитных учреждениях	25,183,544	25,183,544	26,788,251
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность	71,501,200	71,501,200	79,495,451
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	15,665,517	15,665,517	23,369,571
Обязательства			
Долгосрочные займы по проектам «ЭКСПО-2017»	39,105,094	39,105,094	40,833,236
Долгосрочные займы по Программе «Нұрлы жер»	101,545,067	101,545,067	119,493,200
Выпущенные долговые ценные бумаги	67,768,052	67,768,052	67,818,889

В следующей таблице представлен анализ финансовых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2018 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости, к которому отнесена оценка справедливой стоимости:

тыс. тенге	Уровень 2	Итого справедливой стоимости	Итого балансовой стоимости
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	62,108,916	62,108,916	62,108,916
Инвестиции в ценные бумаги	151,082,668	151,082,668	150,866,959
Средства в кредитных учреждениях	26,857,727	26,857,727	28,701,935
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность	43,997,854	43,997,854	46,572,702
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	15,070,575	15,070,575	21,051,673
Обязательства			
Долгосрочные займы по проектам «ЭКСПО-2017»	46,057,973	46,057,973	57,249,797
Долгосрочные займы по Программе «Нұрлы жер»	104,798,247	104,798,247	107,904,476

(в) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Компанию следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

В данном примечании представлена информация о подверженности Компании каждому из указанных рисков, о целях Компании, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Компании к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Компании и надзор за функционированием этой системы, также существуют отдельные независимые органы, которые отвечают за управление рисками и контроль рисков. В Компании нет Комитета по управлению рисками, который отвечает за разработку политики по управлению рисками Компании и надзор за ее проведением несет руководство. Руководство регулярно отчитывается о своей работе перед Советом директоров.

Процесс независимого контроля рисков не относится к рискам ведения деятельности, таким, например, как изменения экономической среды, технологии или изменения в отрасли. Такие риски контролируются Компанией в ходе процесса стратегического планирования.

Подверженность кредитному риску, риску ликвидности и рыночному риску возникает в ходе обычной хозяйственной деятельности Компании.

Совет директоров

Совет директоров отвечает за общий подход к управлению рисками, за утверждение стратегии и принципов управления рисками.

Правление

Обязанность Правления заключается в контроле над процессом управления рисками в Компании.

Внутренний аудит

Система управления рисками на ежегодной основе проходит проверку внутреннего аудита, который проверяет как достаточность процедур, так и фактическое выполнение этих процедур. Служба внутреннего аудита регулярно обсуждает результаты всех проведенных проверок с руководством и представляет свои выводы и рекомендации Правлению и Совету директоров.

Управление рисками

Подразделение управления рисками отвечает за внедрение и проведение процедур, связанных с управлением рисками, с тем, чтобы обеспечить независимый процесс контроля.

Контроль рисков

Подразделение управления рисками отвечает за контроль над соблюдением принципов, политики управления рисками и лимитов риска Компании. Данное подразделение также обеспечивает сбор полной информации в системе оценки рисков и отчетности о рисках.

(г) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Компании финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Компании дебиторской задолженностью покупателей и денежных средств, размещенных в финансовых институтах.

Подверженность кредитному риску

Наибольшая подверженность кредитному риску возникает в отношении балансовой стоимости финансовых активов. Максимальная подверженность кредитному риску на отчетную дату достигла следующих показателей:

тыс. тенге	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Денежные средства и их эквиваленты	27,647,880	62,108,916
Инвестиции в ценные бумаги	271,019,614	150,866,959
Средства в кредитных учреждениях	26,788,251	28,701,935
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	23,369,571	21,051,673
Займы выданные и долгосрочная дебиторская задолженность	79,495,451	46,572,702
Прочие финансовые активы	1,040,292	1,005,016
	429,361,059	310,307,201

Кредитный риск, связанный с текущей деятельностью Компании, возникает при проведении операций с ценными бумагами контрагентов, размещений на денежном рынке и т.п.

В целях определения размера кредитного риска контрагентов Компания использует внутренние методологии оценки вероятности дефолта контрагентов и определения максимального лимита на контрагентов. Данные методологии разработаны в соответствии с параметрами кредитного риска контрагента. Мониторинг кредитного риска осуществляется на регулярной основе посредством анализа финансового состояния контрагентов и определения вероятности их дефолта. Результаты мониторинга представляются Правлению и Совету директоров Компании в рамках перечня внутренней управленческой отчетности.

Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств

Раскрытия информации, представленные в таблицах далее, включают информацию о финансовых активах, которые являются предметом юридически действительного генерального соглашения о взаимозачете или аналогичных соглашений, которые распространяются на схожие финансовые инструменты, вне зависимости от того, взаимозачитываются ли они в отчете о финансовом положении.

Схожие соглашения включают соглашения о клиринге производных финансовых инструментов, глобальные генеральные соглашения для сделок «РЕПО» и глобальные генеральные соглашения о предоставлении в заем ценных бумаг. Схожие финансовые инструменты включают производные финансовые инструменты, сделки «РЕПО», сделки «обратного РЕПО», соглашения о заимствовании и предоставлении в заем ценных бумаг.

Компания получает и принимает обеспечение в виде денежных средств и ценных бумаг, обращающихся на рынке, в отношении сделок «обратного РЕПО».

Указанные ценные бумаги, полученные в качестве обеспечения, не могут быть переданы в залог или проданы в течение срока действия сделки и должны быть возвращены до срока погашения сделки.

В таблице далее представлены финансовые активы и финансовые обязательства, являющиеся предметом юридически действительных генеральных соглашений о взаимозачете и аналогичных соглашений по состоянию на 31 декабря 2019 года.

тыс. тенге

Виды финансовых активов	Полные суммы признанных финансовых активов	Полные суммы признанных финансовых обязательств, которые были взаимозачтены в отчете о финансовом положении	Чистая сумма финансовых активов в отчете о финансовом положении	Суммы, которые не были взаимозачтены в отчете о финансовом положении		
				Финансовые инструменты (включая неденежное обеспечение)	Денежное обеспечение полученное	Чистая сумма
Сделки «обратного РЕПО»	4,494,004	-	4,494,004	(4,494,004)	-	-

В таблице далее представлены финансовые активы и финансовые обязательства, являющиеся предметом юридически действительных генеральных соглашений о взаимозачете и аналогичных соглашений по состоянию на 31 декабря 2018 года.

тыс. тенге

Виды финансовых активов	Полные суммы признанных финансовых активов	Полные суммы признанных финансовых обязательств, которые были взаимозачтены в отчете о финансовом положении	Чистая сумма финансовых активов в отчете о финансовом положении	Суммы, которые не были взаимозачтены в отчете о финансовом положении		
				Финансовые инструменты (включая неденежное обеспечение)	Денежное обеспечение полученное	Чистая сумма
Сделки «обратного РЕПО»	2,528,687	-	2,528,687	(2,528,687)	-	-

(д) Риск ликвидности и управление источниками финансирования

Риск ликвидности – это риск того, что у Компании возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Компании к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Компании 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 Компании.

Подверженность риску ликвидности

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключая влияние соглашений о зачете.

31 декабря 2019 года:

тыс. тенге	По требованию и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Более 1 года	Потоки денежных средств	Балансовая стоимость
Непроизводные финансовые обязательства							
Долгосрочные займы по проектам «ЭКСПО-2017»	-	56,957	-	-	77,076,136	77,133,093	40,833,236
Долгосрочные займы по Программе «Нұрлы жер»	10,600	156,100	65,300	232,000	282,227,885	282,691,885	119,493,200
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	1,250,000	1,950,000	3,200,000	98,023,958	104,423,958	67,818,889
Прочие финансовые обязательства	5,503	-	24,235	316,329	1,274,569	1,620,636	1,620,636
	16,103	1,463,057	2,039,535	3,748,329	458,602,548	465,869,572	229,765,961

31 декабря 2018 года:

тыс. тенге	По требованию и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Более 1 года	Потоки денежных средств	Балансовая стоимость
Непроизводные финансовые обязательства							
Долгосрочные займы по проектам «ЭКСПО-2017»	-	79,643	-	1,607,000	90,107,492	91,794,135	57,249,796
Долгосрочные займы по Программе «Нұрлы жер»	-	126,451	14,087	181,573	213,229,506	213,551,617	107,904,476
Прочие финансовые обязательства	78,534	53,685	406,363	386,431	1,269,222	2,194,235	2,194,235
	78,534	259,779	420,450	2,175,004	304,606,220	307,539,987	167,348,507

(е) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Компании или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

В целях управления рыночными рисками Компания осуществляет покупки и продажи производных инструментов, а также принимает на себя финансовые обязательства. Все такие операции осуществляются в соответствии с указаниями, установленными Комитетом по управлению рисками. Компания не применяет учет хеджирования в целях регулирования изменчивости показателя прибыли или убытка за период.

Процентный риск

Изменения ставок вознаграждения оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой вознаграждения), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой вознаграждения). Руководство Компании не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Компании между займами с фиксированной и переменной ставками вознаграждения. Однако при привлечении новых кредитов или займов, руководство решает вопрос о том, какая ставка вознаграждения – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Компании на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Компании, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

тыс. тенге	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	429,361,059	310,307,201
Финансовые обязательства	(229,765,961)	(167,348,507)
	199,595,098	142,958,694

Компания не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, либо для инструментов, имеющих в наличии для продажи. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину собственного капитала.

27 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Казахстане находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в Казахстане. Компания не имеет полной страховой защиты в отношении своих активов или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате деятельности Компании. До тех пор, пока Компания не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Компании.

(б) Судебные разбирательства

Компания считает, что по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов не существуют неудовлетворенные или угрожающие иски, которые, отдельно или в совокупности, окажут существенное негативное влияние на финансовое состояние Компании или результаты ее деятельности.

Компания оценивает вероятность существенных обязательств, возникающих в результате отдельных обстоятельств, и создает резервы в своей финансовой отчетности только тогда, когда существует вероятность того, что события, явившиеся причиной возникновения обязательства, будут иметь место и сумма обязательства может быть рассчитана с достаточной степенью достоверности.

(в) Условные налоговые обязательства в Казахстане

Налоговая система Казахстана, будучи относительно новой, характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами, включая мнения относительно порядка учета доходов, расходов и прочих статей финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются регулирующие органы разных уровней, имеющие право налагать крупные штрафы и взимать проценты. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение последующих пяти календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Казахстане будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Компании, исходя из своего понимания применимого налогового законодательства, нормативных требований и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в полной мере. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую финансовую отчетность.

(г) Договорные и условные обязательства

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года Компания имеет обязательства по передаче имущества долевым участникам строительства первой и второй очереди жилого комплекса «Тау Самал». На 31 декабря 2019 года имущество, подлежащее передаче после завершения строительства, включает: 2 квартиры, невостребованные участниками долевого строительства (на 31 декабря 2018 года: 2 квартиры).

28 Операции со связанными сторонами

(а) Материнская компания и конечная контролирующая сторона

По состоянию на 31 декабря 2019 года контролирующей стороной Компании является АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек». Стороной, обладающей конечным контролем над Компанией, является Правительство Республики Казахстан.

Материнская компания Компании готовит финансовую отчетность, находящуюся в открытом доступе, тем не менее, сторона, обладающая конечным контролем над Компанией, не готовит финансовую отчетность, находящуюся в открытом доступе.

(б) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Вознаграждения, полученные руководящим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе «Расходов на персонал» (Примечание 24):

тыс. тенге	2019 г.	2018 г.
Оплата труда персонала и премии	132,999	116,898
Расходы на социальное обеспечение	12,284	10,889
	145,283	127,787

(в) Прочие операции со связанными сторонами

	Материнская компания		Прочие дочерние предприятия		Предприятия, контролируемые Правительством Республики Казахстан		Итого тыс. тенге
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	
Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года							
АКТИВЫ							
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	9,600,433	7.75%	14,883,224	9.04%	24,483,657
Средства в кредитных учреждениях	-	-	15,138,944	1.00%	-	-	15,138,944
Инвестиции в ценные бумаги	-	-	-	-	206,294,696	3.34%	206,294,696
Активы по текущему подоходному налогу	-	-	-	-	1,460,313	-	1,460,313
Займы выданные и дебиторская задолженность	-	-	-	-	34,600,466	0.47%	34,600,466
Прочие активы	30,059	-	154,824	-	75,962	-	260,845
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Долгосрочные займы	160,326,436	0.16%	-	-	-	-	160,326,436
Государственные субсидии	-	-	-	-	114,492,388	-	114,492,388
Выпущенные долговые ценные бумаги	67,818,889	9.85%	-	-	-	-	67,818,889
Обязательства по отложенному корпоративному подоходному налогу	-	-	-	-	5,340,125	-	5,340,125
Прочие обязательства	-	-	2,320	-	36,741	-	39,061

	Материнская компания		Прочие дочерние предприятия		Предприятия, контролируемые Правительством Республики Казахстан		Итого тыс. тенге
	Материнской компании		Материнской компании		Республики Казахстан		
	Средняя ставка вознаграждения, тыс. тенге	%	Средняя ставка вознаграждения, тыс. тенге	%	Средняя ставка вознаграждения, тыс. тенге	%	
	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2019 года							
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной ставки	-	-	1,706,339	-	16,779,034	-	18,485,373
Процентные расходы по долгосрочным займам	(12,110,935)	-	-	-	-	-	(12,110,935)
Процентные расходы по выпущенным долговым ценным бумагам	(2,818,889)	-	-	-	-	-	(2,818,889)
Прочие операционные доходы	253,899	-	712,218	-	3,722,805	-	4,688,922
Административные расходы	-	-	(11,009)	-	(441,743)	-	(452,753)
Прочие расходы	(54)	-	-	-	-	-	(54)
Расход по подоходному налогу	-	-	-	-	(3,925,462)	-	(3,925,462)

	Материнская компания		Прочие дочерние предприятия Материнской компании		Предприятия, контролируемые Правительством Республики Казахстан		Итого тыс. тенге
		Средняя ставка вознаграждения,		Средняя ставка вознаграждения,		Средняя ставка вознаграждения,	
	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	
Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года							
АКТИВЫ							
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	8,063,405	-	50,704,567	10.13%	58,767,972
Средства в кредитных учреждениях	-	-	14,343,850	1.00%	-	-	14,343,850
Инвестиции в ценные бумаги	-	-	-	-	151,082,668	0.25%	151,082,668
Активы по текущему подоходному налогу	-	-	-	-	2,209,528	-	2,209,528
Займы выданные и дебиторская задолженность	-	-	-	-	17,098,280	1.40%	17,098,280
Активы по отложенному корпоративному подоходному налогу	-	-	-	-	1,847,342	-	1,847,342
Прочие активы	23,119	-	160,047	-	-	-	183,166
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Долгосрочные займы	165,154,272	0.15%	-	-	-	-	165,154,272
Предоплата полученная	-	-	487,890	-	-	-	487,890
Государственные субсидии	-	-	-	-	135,215,992	-	135,215,992
Прочие обязательства	-	-	-	-	82,652	-	82,652

	Материнская компания		Прочие дочерние предприятия Материнской компании		Предприятия, контролируемые Правительством Республики Казахстан		Итого тыс. тенге
	Средняя ставка вознаграждения,		Средняя ставка вознаграждения,		Средняя ставка вознаграждения,		
	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года							
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной ставки	-	-	962,226	-	10,721,634	-	11,683,860
Прочие процентные доходы	-	-	962,226	-	-	-	962,226
Процентные расходы по долгосрочным займам	(8,364,231)	-	(689,333)	-	-	-	(9,053,564)
Прочие операционные доходы	163,138	-	566,454	-	3,655,325	-	4,384,917
Административные расходы	-	-	(883)	-	(529,565)	-	(530,448)
Расход по подоходному налогу	-	-	-	-	(1,291,947)	-	(1,291,947)

Операции с предприятиями, связанными с Правительством

Компания работает с рядом предприятий, которые находятся под контролем Правительства Республики Казахстан. Компания применяет освобождение, которое предоставляется МСФО (IAS) 24 «Связанные стороны», позволяющее представлять упрощенные раскрытия по операциям с предприятиями, связанными с Правительством Республики Казахстан.

По состоянию на 31 декабря 2019 года у Компании имеется текущий счет в Национальном банке Республики Казахстан на сумму 4,751,919 тысяч тенге (31 декабря 2018 года: на сумму 39,132,884 тысяч тенге), государственные облигации местных исполнительных органов и акиматов на общую сумму 190,390,451 тыс. тенге (31 декабря 2018 года на сумму 151,082,668 тыс. тенге).

29 События после отчетной даты

В рамках реализации поставленной в Послании Президента РК Касым-Жомарта Токаева от 2 сентября 2019 года задачи по сокращению количества операторов жилищных программ 28 февраля 2020 года совет директоров АО «НУХ «Байтерек» принял предварительное решение о слиянии своих дочерних организаций – АО «Байтерек девелопмент» и АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания».

В результате глобальной вспышки коронавируса в 2020 году правительство Республики Казахстан объявило чрезвычайное положение на территории Республики Казахстан. Кроме того, по итогам заседания Организации стран-экспортеров нефти (ОПЕК) цены на нефть значительно снизились в течение 2020 года. Руководство находится в процессе оценки потенциального влияния этих событий на операции Компании в 2020 году. Возможно потенциальное влияние на увеличение резервов под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным и долгосрочной дебиторской задолженности. Тем не менее, более масштабный эффект от вируса и снижения цены на нефть и их влияние на экономику Казахстана, включая любое последующее влияние на финансовые результаты Компании в 2020 году, невозможно определить на дату утверждения данной финансовой отчетности.

Базовая прибыль на одну простую акцию равна 225,80 тенге, Компания в составе акционерного капитала не имеет привилегированных акций. Базовая прибыль рассчитана путем деления чистой прибыли на количество выпущенных простых акций.

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, общее количество разрешенных к выпуску, выпущенных и полностью оплаченных обыкновенных акций Компании составляет 70,040,168 штук. Стоимость размещения акции равна 1,000 тенге за одну акцию. Балансовая стоимость одной простой акции по состоянию на 31 декабря 2019 года равна 1 399,07 тенге (31 декабря 2018 года, пересчитано: 996,73 тенге).

Базовая прибыль на одну акцию по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 225,80 тенге (31 декабря 2018 года, пересчитано: 157,71 тенге).

Компания, при расчете базовой прибыли применила требования МСФО (IAS) 33 «Прибыль на акцию».

Согласно требованиям МСФО (IAS) 33, предприятие должно раскрывать два вида прибыли на акцию – базовую и разводненную. Базовая прибыль на акцию показывает, какая величина чистой прибыли Компании приходится на одну обыкновенную акцию, находящуюся в обращении.

Разводненное значение прибыли на акцию отражает возможную минимальную величину чистой прибыли на обыкновенную акцию в обращении при условии, что Компания выполнит все имеющиеся обязательства по выпуску новых акций. Разводненное значение прибыли в Компании не применимо, так как Компания имеет только обыкновенные акции.

Методика расчета базовой прибыли на акцию

Базовая прибыль на акцию рассчитывается в отношении держателей обыкновенных акций Компании и является частным от деления прибыли или убытка, относящихся к данному классу акционеров, на средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за период. В связи с тем, что количество оплаченных обыкновенных акций неизменно в текущем периоде, Компания не рассчитывает средневзвешенное количество акций.

Вычисление показателя базовой прибыли на акцию Компания производится по формуле:

$$\text{Basic EPS} = (\text{ЧП}) / \text{КА},$$

где Basic EPS – базовая прибыль на акцию;

ЧП – чистая прибыль за период;

КА – средневзвешенное количество акций в обращении.

За период, закончившийся 31 декабря 2019 года, Basic EPS = 225,80 тенге

Расчет Basic EPS, ЧП = 15,815,415 тыс.тенге, КА=70,040,168 единиц

Basic EPS 15,815,415 тыс.тенге/70,040,168 единиц = 225,80 тенге.