

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ESTATE MANAGEMENT COMPANY»**

Финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2019 года

СОДЕРЖАНИЕ

Подтверждение руководства об ответственности за подготовку и утверждение финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года

Заключение независимого аудитора

Финансовая отчетность:

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	1
Отчет о финансовом положении	2
Отчет о движении денежных средств	3
Отчет об изменениях в капитале	4
Примечания к финансовой отчетности	5-42

С целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении финансовой отчетности Акционерного общества «Estate Management Company» (далее по тексту - «Общество») сделано нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном Заключении независимых аудиторов.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку данной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за период, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке финансовой отчетности руководство Общества несет ответственность за:

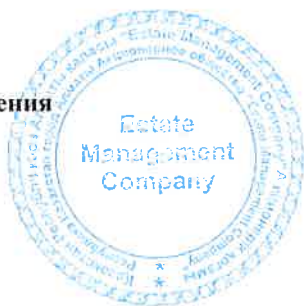
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнение требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества;
- оценку способности Общества продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля Общества;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Общества, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о финансовом положении Общества и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством Республики Казахстан и МСФО;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Общества; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Данная финансовая отчетность Общества за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, была утверждена к выпуску «11» мая 2020 года.

Председатель Правления




Жаманбаев Е.К.

Главный бухгалтер


Кожаметова Т.К.

г. Алматы, Республика Казахстан

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА



Акционеры и Руководителю Акционерного общества «Estate Management Company»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Акционерного общества «Estate Management Company» (далее по тексту – «Общество»), которая включает отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отчет об изменениях в капитале и отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, а также обзор существенных аспектов учетной политики и прочие примечания к финансовой отчетности (далее – «финансовая отчетность»).

По нашему мнению, финансовая отчетность во всех существенных аспектах представляет достоверную и объективную информацию о финансовом положении Общества на 31 декабря 2019 года, а также финансовые результаты ее деятельности, движении денежных средств и изменениях в капитале за год, закончившийся на дату составления данной отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «*Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства, отвечающих за управление, за подготовку финансовой отчетности

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор над подготовкой финансовой отчетности Общества.

Ответственность аудитора

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение.

Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии.

Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой финансовой отчетности.

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

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

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


Сауле Бадамбаева
Аудитор / Партнер
ТОО «МАК «Russell Bedford A+ Partners»

Квалификационное свидетельство аудитора №
МФ-0000720 от 10.01.2019 г.


Ерлан Арнабеков
Аудитор / Партнер
ТОО «МАК «Russell Bedford A+ Partners»



Квалификационное свидетельство аудитора №
МФ-0000549 от 24.12.2003 г.

ТОО «МАК «Russell Bedford A+ Partners»
Государственная лицензия на занятие
аудиторской деятельностью на территории
Республики Казахстан №18013076,
выданная Комитетом внутреннего государственного
аудита
Министерства финансов Республики Казахстан
«03» июля 2018 года.



«11» мая 2020 года
г. Алматы, Республика Казахстан

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

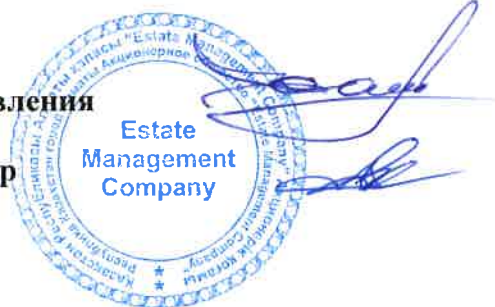
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА

тыс. тенге	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	15	4,512,698	5,169,179
Запасы	16	13,509,936	19,146,189
Авансы выданные	17	35,397	70,565
Предоплата по подоходному налогу		10,656	6,141
Налог на добавленную стоимость к возмещению	18	4,566,080	4,937,211
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	279,722	365,789
Прочие налоги к возмещению	20	49,326	47,277
Прочие активы		25,144	24,173
Итого краткосрочные активы		22,988,959	29,766,524
Долгосрочная дебиторская задолженность	19	253,128	14,299
Отложенный налоговый актив	13	287,532	478,238
Инвестиционная недвижимость	21	52,517,978	59,069,679
Основные средства, нематериальные активы и незавершенное строительство	22	1,916,403	1,965,270
Итого долгосрочные активы		54,975,041	61,527,486
Итого активов		77,964,000	91,294,010
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	89,486	119,029
Прочие краткосрочные обязательства	24	224,428	217,833
Итого краткосрочные обязательства		313,914	336,862
Долгосрочные гарантийные обязательства	25	369,371	311,079
Итого долгосрочные обязательства		369,371	311,079
Итого обязательства		683,285	647,941
Акционерный капитал	26	621,772	621,772
Эмиссионный доход	26	90,106,749	92,883,198
Нераспределённая прибыль / (убыток)	26	(13,447,806)	(2,858,901)
Итого собственного капитала		77,280,715	90,646,069
Итого собственного капитала и обязательств		77,964,000	91,294,010

Данная финансовая отчетность была одобрена руководством Общества и подписана от его имени:

Председатель правления

Главный бухгалтер



Жаманбаев Е.К.

Кожамметова Т.К.

«11» мая 2020 года



ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА

тыс. тенге	Прим.	2019 год	2018 год
Выручка	7	4,952,971	3,753,012
Себестоимость	8	(4,932,172)	(3,515,242)
Валовая прибыль		20,799	237,770
Административные расходы	9	(733,357)	(638,457)
Прочие доходы/(расходы), нетто	11	(48,078)	305,308
Результаты операционной деятельности		(760,636)	(95,379)
Финансовые доходы	10	317,692	315,258
Убыток от обесценения активов	12	(9,684,205)	-
Прибыль/(убыток) до налогообложения		(10,127,149)	219,879
Экономия (расход) по подоходному налогу	13	(190,706)	51,171
Прибыль/(убыток) за отчетный год		(10,317,855)	271,050
Базовая прибыль/(убыток) на акцию	14	(343.09)	9.01

Данная финансовая отчетность была одобрена руководством Общества и подписана от его имени:

Председатель правления

Главный бухгалтер



Жаманбаев Е.К.

Кожухметова Т.К.

«11» мая 2020 года



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Денежные потоки от операционной деятельности		
Поступления от покупателей	4,630,979	3,971,347
Оплата поставщикам и подрядчикам	(1,324,293)	(1,562,081)
Выплата заработной платы	(703,891)	(538,187)
Проценты полученные	305,935	313,556
Подоходный налог уплаченный	(4,515)	(1,702)
Прочие поступления	295,012	245,934
Прочие выплаты	(1,169,032)	(1,161,302)
Чистый денежный поток от операционной деятельности	2,030,195	1,267,565
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Реализация активов	495,683	-
Приобретение основных средств	(134,452)	(19,851)
Чистый денежный поток от инвестиционной деятельности	361,231	(19,851)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Выплата дивидендов по простым акциям	(241,050)	(30,000)
Выплата дивидендов по привилегированным акциям	(30,000)	(30,000)
Выплата Национальному Фонду	(2,776,449)	-
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	(3,047,499)	(60,000)
Влияние валютных курсов	(408)	5 891
Чистый денежный поток за период	(656,481)	1,193,605
ДЕНЬГИ НА НАЧАЛО ПЕРИОДА	15 5,169,179	3,975,574
ДЕНЬГИ НА КОНЕЦ ПЕРИОДА	15 4,512,698	5,169,179

Данная финансовая отчетность была одобрена руководством Общества и подписана от его имени:

Председатель правления

Главный бухгалтер

«11» мая 2020 года



Жаманбаев Е.К.

Кожаметова Т.К.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА

В тыс. тенге	Уставный капитал (простые акции)	Уставный капитал (привилегированные акции)	Эмиссионный доход	Нераспределенная прибыль	Всего капитала
Сальдо на 31 декабря 2017 года	565,372	56,400	92,883,198	(3,071,642)	90,433,328
Корректировки прошлого периода	-	-	-	4,228	4,228
Сальдо на 31 декабря 2017 года с учетом корректировок	565,372	56,400	92,883,198	(3,067,414)	90,437,556
Прибыль за период	-	-	-	271,050	271,050
Выплаты дивидендов по простым акциям привилегированных акций	-	-	-	(30,000)	(30,000)
Выплаты дивидендов по привилегированным акциям	-	-	-	(30,000)	(30,000)
Прочие операции с собственниками	-	-	-	(2,537)	(2,537)
Сальдо на 31 декабря 2018 года	565,372	56,400	92,883,198	(2,858,901)	90,646,069
Прибыль за период	-	-	-	(10,317,855)	(10,317,855)
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе капитала (Примечание 27)	-	-	(2,776,449)	-	(2,776,449)
Выплаты дивидендов по простым акциям	-	-	-	(241,050)	(241,050)
Выплаты дивидендов по привилегированным акциям	-	-	-	(30,000)	(30,000)
На 31 декабря 2019 года	565,372	56,400	90,106,749	(13,447,806)	77,280,715

Данная финансовая отчетность была одобрена руководством Общества и подписана от его имени:

Председатель правления

Главный бухгалтер



Жаманбаев Е.К.

Кожухметова Т.К.

«11» мая 2020 года



1. Общая информация

Акционерное общество «Estate Management Company» (далее – «Общество») создано в результате преобразования 23 мая 2016 года Товарищества с ограниченной ответственностью «Кронос Казахстан» в акционерное общество. ТОО «Кронос Казахстан» было создано 4 декабря 2008 года в соответствии с Законодательством Республики Казахстан.

Официальный адрес юридического лица: 050000, Республика Казахстан, город Алматы, Медеуский район, пр. Нурсултан Назарбаев, дом 240 «Г».

На 31 декабря 2019 и 2018 гг. единственным акционером Общества со 100% долей вклада в уставный капитал является Акционерное общество «Фонд проблемных кредитов», которое в свою очередь принадлежит Государственному учреждению "Комитет государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан».

Основными видами деятельности Общества, согласно Уставу, являются:

- операции с движимым и недвижимым имуществом;
- аренда, сдача в аренду и субаренду строений или отдельных помещений;
- риэлтерские услуги на рынке недвижимости, консультационные услуги;
- покупка и продажа недвижимости.

2. Основа подготовки финансовой отчётности

(а) Заявление о соответствии МСФО

Финансовая отчетность Общества была подготовлена в соответствии с МСФО, изданными Советом по Международным Стандартам Бухгалтерского Учета (далее «СМСБУ») и Комитетом по Международным Стандартам Финансовой Отчетности (далее КМСФО), и интерпретациями, выпущенными Постоянным Комитетом по Интерпретациям МСФО (далее «ПКИ»).

(b) Непрерывность деятельности

Долгосрочная экономическая стабильность Общества зависит от экономической стабильности, как в стране, так и в мире, от изменений в политической и предпринимательской среде в Республике Казахстан. Так как в настоящее время не представляется возможным определить окончательный результат данных вопросов, финансовая отчётность не включает каких-либо корректировок, которые могли бы явиться результатом данной неопределённости. Такие корректировки, если они имеются, будут показаны в финансовой отчётности Общества в том периоде, когда необходимость их отражения станет очевидной и можно будет оценить их числовые значения. Непокрытый убыток Общества по состоянию на 31 декабря 2019 года составил 13,447,806 тыс. тенге (на 31 декабря 2018 года: 2,858,901 тыс. тенге).

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Республики Казахстан является тенге (далее – «тенге»), и эта же валюта является функциональной валютой Общества, а также валютой, в которой представлена настоящая финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в тенге, округлены до (ближайшей) тысячи, если не указано иное.

3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном



3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений, продолжение

периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 20 - Срок полезного использования основных средств;
- Примечание 19 - Срок полезного использования инвестиционного имущества;
- Примечание 26 - Условные обязательства - данное раскрытие требует от руководства оценки обязательств и определение вероятности оттока денежных средств в будущем.

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 12, 19 - проверка на обесценение: ключевые допущения при определении возмещаемой стоимости, инвестиционной недвижимости;
- Примечание 13 - признание отложенных налоговых активов: наличие будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно зачесть налоговые убытки, перенесенные на будущее;

В процессе применения учетной политики руководством Общества были использованы следующие суждения в отношении индикаторов обесценения:

- Общество отслеживает внутренние и внешние индикаторы обесценения материальных активов.
- Руководство Общества проанализировало вероятность существования индикаторов обесценения применительно к активам. Анализ проводился, в частности, в связи со способностью имущества сдавать в аренду в обозримом будущем или возможного снижения его рыночной стоимости.
- Работы внешних экспертов (независимых оценщиков) на 31 декабря 2019 года не проводились.

4. Основные положения учетной политики

а) Выручка по договорам с покупателями

Деятельность Общества связана со сдачей в аренду офисов и прочих помещений, а также реализацией инвестиционного имущества. Выручка по договорам с покупателями признается, когда контроль над товарами или услугами передается покупателю, и оценивается в сумме, отражающей возмещение, право на которое Общество ожидает получить в обмен на такие товары или услуги. Общество пришло к выводу, что, выступает в качестве принципала в заключенных договорах, предусматривающих получение выручки.

Переменное возмещение

Если возмещение по договору включает в себя переменную сумму, Общество оценивает сумму возмещения, право на которое оно получит в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. Переменное возмещение оценивается в момент заключения договора, и в отношении его оценки применяется ограничение до тех пор, пока не будет в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

а) Выручка по договорам с покупателями, продолжение

Значительный компонент финансирования

Общество получает авансовые платежи от покупателей в случае реализации инвестиционного имущества, остальная часть суммы, как правило, выплачивается в течении длительного периода времени. Такие договоры содержат значительный компонент финансирования, учитывая период между передачей прав собственности на товары и последующей оплатой, а также преобладающие процентные ставки на рынке. В связи с этим цена сделки по таким договорам дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки. Данная ставка соразмерна ставке, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между Обществом и покупателем в момент заключения договора.

Общество применяет упрощение практического характера в отношении краткосрочных авансовых платежей, полученных от покупателей. Согласно данному упрощению обещанная сумма возмещения не корректируется с учетом влияния значительного компонента финансирования, если период между передачей обещанного товара или услуги покупателю и оплатой покупателем такого товара или услуги составляет не более одного года.

Торговая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность признается тогда, когда сумма возмещения, которое является безусловным (то есть наступление момента, когда такое возмещение становится подлежащим выплате, обусловлено лишь течением времени), становится подлежащей выплате покупателем. Учетная политика в отношении финансовых активов рассматривается в разделе «Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка».

б) Оценка справедливой стоимости

Общество оценивает финансовые инструменты, как производные инструменты, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость, по справедливой стоимости на каждую отчетную дату.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или
- при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

У Общества должен быть доступ к основному или наиболее выгодному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива принимает во внимание способность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива, либо посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Общество использует такие модели оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

в) Оценка справедливой стоимости, продолжение

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

- Уровень 1 – Ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств;
- Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

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

Руководство Общества определяет политику и процедуры как для повторяющихся оценок справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и некотируемых финансовых активов, так и для неповторяющихся оценок справедливой стоимости активов, таких, например, как активов, предназначенных для продажи.

Для оценки значительных активов, таких как объекты инвестиционной недвижимости и некотируемые финансовые активы, а также значительных обязательств, таких как условное возмещение, привлекаются внешние оценщики. Решение о привлечении внешних оценщиков принимается ежегодно Руководством Общества. В качестве критериев отбора применяются знание рынка, репутация, независимость и соответствие профессиональным стандартам. Ротация оценщиков происходит, как правило, каждые три года. После обсуждения с внешними оценщиками руководство Общества принимает решение о том, какие модели оценки и исходные данные необходимо использовать в каждом случае.

На каждую отчетную дату руководство Общества анализирует изменения стоимости активов и обязательств, которые необходимо повторно проанализировать или повторно оценить в соответствии с учетной политикой Общества. В рамках такого анализа комитет по оценке проверяет основные исходные данные, которые применялись при последней оценке, путем сравнения информации, используемой при оценке, с договорами и прочими уместными документами.

Руководство также сравнивает изменения справедливой стоимости каждого актива и обязательства с соответствующими внешними источниками с целью определения обоснованности изменения.

Руководство периодически предоставляет результаты оценки независимым аудиторам Общества, что предполагает обсуждение основных допущений, которые использовались при оценке.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Общество классифицировало активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии справедливой стоимости, как указано выше.

Раскрытие информации о справедливой стоимости финансовых инструментов и нефинансовых активов, которые оцениваются по справедливой стоимости или справедливая стоимость которых должна раскрываться в финансовой отчетности, представлено в следующих примечаниях:



4. Основные положения учетной политики, продолжение

в) Оценка справедливой стоимости, продолжение

- Раскрытие информации о методах оценки, существенных оценках и допущениях
- Раскрытие количественной информации об иерархии справедливой стоимости
- Инвестиционная недвижимость

Финансовые инструменты (включая отражаемые по амортизированной стоимости)

с) Классификация активов и обязательств на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные

В отчете о финансовом положении Общество представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные. Актив является оборотным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он удерживается главным образом для целей торговли;
- его предполагается реализовать в пределах двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- он представляет собой денежные средства или эквивалент денежных средств, кроме случаев, когда существуют ограничения на его обмен или использование для погашения обязательств, действующие в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- его предполагается урегулировать в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается преимущественно для целей торговли;
- оно подлежит урегулированию в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- у организации нет безусловного права отсрочить урегулирование обязательства по меньшей мере на двенадцать месяцев после окончания отчетного периода.

Условия обязательства, в соответствии с которыми оно может быть, по усмотрению контрагента, урегулировано путем выпуска и передачи долевых инструментов, не влияют на классификацию данного обязательства.

Общество классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как внеоборотные/долгосрочные активы и обязательства.

д) Налоги

Текущий налог на прибыль

Активы и обязательства по текущему налогу на прибыль оцениваются в сумме, которую ожидается истребовать к возмещению налоговыми органами или уплатить налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, – это ставки и законодательство, принятые или по существу принятые на отчетную дату в Республике Казахстан.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

d) Налоги, продолжение

Отложенный налог

Отложенный налог рассчитывается по методу обязательств путем определения временных разниц между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности на отчетную дату. Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, перенесенным на будущие периоды неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той мере, в которой является вероятным наличие налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, перенесенные на будущие периоды неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той мере, в которой перестает быть вероятным получение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той мере, в которой становится вероятным, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит возместить отложенные налоговые активы. Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по тем ставкам налога, которые, как ожидается, будут применяться в периоде реализации актива или погашения обязательства, исходя из ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу принятых на отчетную дату.

e) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте первоначально отражаются Обществом в функциональной валюте в пересчете по соответствующим курсам на дату, когда операция впервые удовлетворяет критериям признания. Монетарные активы и обязательства, деноминированные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по курсам на отчетную дату.

Разницы, возникающие при погашении или пересчете монетарных статей, признаются в составе прибыли или убытка. Немонетарные статьи, оцениваемые по исторической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются с использованием обменных курсов на даты первоначальных операций.

f) Внеоборотные активы, предназначенные для продажи

Общество классифицирует внеоборотные как предназначенные для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством их продажи, а не в результате продолжающегося использования. Внеоборотные активы, классифицированные как предназначенные для продажи, оцениваются по наименьшему из двух значений – балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Затраты на продажу являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к выбытию актива, и не включают в себя затраты по финансированию и расход по налогу на прибыль. Критерий классификации объекта в качестве предназначенного для продажи считается соблюденным лишь в том случае, если продажа является высоковероятной, а актив может быть незамедлительно продан в своем текущем состоянии. Действия, необходимые для осуществления продажи, должны указывать на малую вероятность значительных изменений в действиях по продаже, а также отмены продажи. Руководство должно принять на себя обязанность по реализации плана по продаже актива, и должно быть ожидание, что продажа будет завершена в течение одного года с даты классификации. Основные средства, инвестиционное имущество и нематериальные активы после классификации в качестве предназначенных для продажи не подлежат амортизации. Активы, классифицированные в качестве предназначенных для продажи, представляются в качестве запасов в отчете о финансовом положении.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

г) Основные средства

В момент поступления основные средства отражаются в учете по первоначальной стоимости, которая включает в себя фактически произведенные затраты по приобретению. При приобретении основных средств с отсрочкой платежа (в кредит) фактическая стоимость равна дисконтированной стоимости покупки. В результате обменных операций (полностью или частично), стоимость актива определяется по справедливой стоимости обмениваемого актива.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости, за исключением расходов на текущее обслуживание, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Такая стоимость включает стоимость запасных частей к машинам и оборудованию в момент возникновения таких затрат в случае, если выполняются критерии их признания.

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные объекты основных средств. В качестве основных средств могут также признаваться объекты, использование которых может не приносить экономических выгод для Общества, но которые необходимы для получения выгод от использования других объектов.

Стоимость каждого объекта основных средств амортизируется в течение срока его полезной службы, который определяется с учетом, как физического срока эксплуатации конкретного актива, так и с учетом текущей оценки экономической целесообразности и фактического использования. Износ, который отражается в отчете о доходах и расходах, начисляется равномерным методом на протяжении всего срока полезной службы объектов.

Описание	Срок полезной службы
Здания и сооружения	10-50 лет
Машины и оборудование	5-10 лет
Транспортные средства	5-6,7 лет
Компьютеры и передаточные устройства	3 -6 лет
Прочие ОС	5-10 лет

Амортизация

Амортизация по основным средствам начисляется по методу равномерного начисления в течение предполагаемого срока их полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка. Амортизация начисляется с даты приобретения объекта, а для объектов основных средств, возведенных хозяйственным способом – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации.

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и методы амортизации основных средств анализируются в конце каждого финансового года и при необходимости корректируются на перспективной основе.

h) Аренда

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

Общество в качестве арендатора

Общество применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Общество признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

h) Аренда, продолжение

Активы в форме права пользования

Общество признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (то есть дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Активы в форме права пользования амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования активов.

- Техника и оборудование от 2 до 15 лет
- Транспортные средства и прочее оборудование от 2 до 5 лет

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Общество признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки. Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Общество использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей.

Общество в качестве арендодателя

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

i) Инвестиционная недвижимость

Объекты инвестиционного имущества (ИИ) – это недвижимое имущество (земля, здание, либо часть здания, либо и то и другое), которым Общество владеет с целью сдачи в аренду или увеличения его стоимости, а не с целью использования в процессе производства, продажи или предоставления товаров, услуг.

Инвестиционное имущество признается в качестве актива только когда существует вероятность того, что она в будущем принесет экономические выгоды и стоимость инвестиционной собственности включает первоначальные затраты на приобретение и все напрямую связанные с приобретением расходы.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

i) Инвестиционная недвижимость, продолжение

Последующая оценка объекта ИИ применяется модель учета по исторической стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Описание	Срок полезной службы
Здания и сооружения	10-50 лет

В процессе финансово-хозяйственной деятельности может потребоваться реклассификация инвестиционного имущества. Перевод объекта в инвестиционную собственность или вывод из ее состава осуществляется только в случае изменения способа его эксплуатации, подтверждающимися следующими событиями:

- начало использования объекта в производственной деятельности – перевод объекта из ИИ в состав основных средств;
- начало подготовки к продаже – перевод объекта из ИИ в запасы по статье «товары»;
- окончание использования в производственной деятельности – перевод объекта из основных средств и ИИ;
- начало сдачи в операционную аренду – перевод объекта из запасов (товары) в ИИ.

Так как Общество использует модель учета по фактическим затратам, то перевод объектов между категориями инвестиционного имущества, недвижимости, занимаемой владельцем, и запасов не приводит к изменению балансовой стоимости переводимых объектов, а также стоимости этих объектов для целей оценки и раскрытия информации.

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии (то есть на дату, на которую ее получатель приобретает контроль) либо в случае, если она выведена из эксплуатации и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в отчете о прибыли или убытке в периоде, в котором было прекращено его признание. При определении суммы возмещения от прекращения признания объекта инвестиционной недвижимости Общество принимает во внимание влияние переменного возмещения, наличие значительного компонента финансирования, неденежное возмещение и возмещение, подлежащее уплате покупателю (при их наличии).

Обесценение

На каждую отчетную дату Общество определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. При наличии таких признаков или если требуется проведение ежегодного тестирования актива на обесценение, Общество производит оценку возмещаемой суммы актива. Возмещаемая сумма актива или единицы, генерирующей денежные средства, – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (единицы, генерирующей денежные средства) за вычетом затрат на выбытие или ценность использования актива (единицы, генерирующей денежные средства). Возмещаемая сумма определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует денежные притоки, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, превышает его/ее возмещаемую сумму, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой суммы.

При оценке ценности использования расчетные будущие денежные потоки дисконтируются до приведенной стоимости по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие активу. При определении справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие учитываются недавние рыночные операции. При их отсутствии применяется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций или прочими доступными показателями справедливой стоимости.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

і) Инвестиционная недвижимость, продолжение

Общество определяет сумму обесценения, исходя из актуальных планов и прогнозных расчетов, которые подготавливаются отдельно для каждой единицы, генерирующей денежные средства, к которой отнесены отдельные активы. Эти планы и прогнозныe расчеты, как правило, составляются на пять лет. Долгосрочные темпы роста рассчитываются и применяются в отношении прогнозируемых будущих денежных потоков после пятого года.

Убытки от обесценения по продолжающейся деятельности признаются в отчете о прибыли или убытке в составе тех категорий расходов, которые соответствуют назначению обесцененного актива.

На каждую отчетную дату Общество определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива, за исключением гудвила, больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Общество рассчитывает возмещаемую сумму актива или единицы, генерирующей денежные средства. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в допущениях, которые использовались для определения возмещаемой суммы актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой суммы, а также не может превышать балансовую стоимость за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление стоимости признается в отчете о прибыли или убытке.

(d) Нематериальные активы

Приобретенные нематериальные активы отражаются в финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Приобретенные лицензии на программное обеспечение капитализируются на основе затрат, понесенных на приобретение и внедрение данного программного обеспечения.

Амортизация по нематериальным активам начисляется по методу равномерного начисления износа в течение предполагаемого срока их полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка. Сроки полезного использования нематериальных активов варьируются от 1 до 10 лет.

Изменение ожидаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, изменяют срок или метод амортизации соответственно и учитываются как изменение бухгалтерских оценок. Расходы по амортизации нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в отчете о прибыли или убытке в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

Признание нематериального актива прекращается при его выбытии (то есть на дату, на которую его получатель приобретает контроль), или, когда от его использования или выбытия не ожидается никаких будущих экономических выгод. Прибыль или убыток, возникающие в результате прекращения признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия актива и балансовой стоимостью данного актива), включаются в отчет о прибыли или убытке.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

(е) Финансовые инструменты

I. Финансовые активы

Первоначальное признание и оценка

Финансовые активы при первоначальном признании классифицируются как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Классификация финансовых активов при первоначальном признании зависит от характеристик, предусмотренных договором денежных потоков по финансовому активу и бизнес-модели, применяемой Обществом для управления этими активами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Общество применило упрощение практического характера, Общество первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Общество применило упрощение практического характера, оценивается по цене сделки.

Для того чтобы финансовый актив можно было классифицировать и оценивать по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, необходимо, чтобы договорные условия этого актива обуславливали получение денежных потоков, которые являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. Такая оценка называется тестом «денежных потоков» (SPPI-тестом) и осуществляется на уровне каждого инструмента. Финансовые активы, денежные потоки по которым не отвечают критерию «денежных потоков», классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток вне зависимости от бизнес-модели.

Бизнес-модель, используемая Обществом для управления финансовыми активами, описывает способ, которым Общество управляет своими финансовыми активами с целью генерирования денежных потоков. Бизнес-модель определяет, будут ли денежные потоки следствием получения предусмотренных договором денежных потоков, продажи финансовых активов или и того, и другого. Финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по амортизированной стоимости, удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, в то время как финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, удерживаются в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов.

Последующая оценка

Для целей последующей оценки финансовые активы классифицируются на четыре категории:

- финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости;
- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход с последующей реклассификацией накопленных прибылей и убытков;
- финансовые активы, классифицированные по усмотрению организации как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход без последующей реклассификации;
- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

(е) Финансовые инструменты, продолжение

К категории финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Общества относит торговую дебиторскую задолженность.

Прекращение признания

Финансовый актив прекращает признаваться (то есть исключается из отчета о финансовом положении), если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек; либо
- Общество передало свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Общество передало практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Общество не передало, но и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды от актива, но передало контроль над данным активом.

Если Общество передало свои права на получение денежных потоков от актива либо заключило транзитное соглашение, оно оценивает, сохранило ли оно риски и выгоды, связанные с правом собственности, и, если да, в каком объеме. Если Общество не передало, но и не сохранило за собой практически все риски и выгоды от актива, а также не передало контроль над активом, Общество продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой оно продолжает свое участие в нем. В этом случае Общество также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которые отражают права и обязательства, сохраненные Обществом.

Обесценение

Общество признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Общество ожидает получить, дисконтированной с использованием первоначальной эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.

ОКУ признаются в два этапа. В случае финансовых инструментов, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (12-месячные ожидаемые кредитные убытки). Для финансовых инструментов, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, ожидаемых в течение оставшегося срока действия этого финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ожидаемые кредитные убытки за весь срок). В отношении торговой дебиторской задолженности Общество применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Общество не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Общество использует матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков.

Общество считает, что по финансовому активу произошел дефолт, если предусмотренные договором платежи просрочены на 360 и более дней. Однако в определенных случаях Общество также может прийти к заключению, что по финансовому активу произошел дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Общество получит, без учета механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых Обществом, всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных договором. Финансовый актив списывается, если у



4. Основные положения учетной политики, продолжение

(е) Финансовые инструменты, продолжение

Общества нет обоснованных ожиданий относительно возмещения предусмотренных договором денежных потоков.

II. Финансовые обязательства

Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно, как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, кредиторская задолженность или производные инструменты, классифицированные по усмотрению Общества как инструменты хеджирования при эффективном хеджировании. Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке. Финансовые обязательства Общества включают торговую и прочую кредиторскую задолженность.

Прекращение признания

Признание финансового обязательства прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истек. Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признается в отчете о прибыли или убытке.

III. Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а нетто-сумма представлению в отчете о финансовом положении, когда имеется юридически защищенное в настоящий момент право на взаимозачет признанных сумм и когда имеется намерение произвести расчет на нетто-основе, реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

(f) Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Себестоимость запасов определяется на основе метода оценки по средневзвешенной стоимости и в нее включаются затраты на приобретение запасов и прочие затраты на доставку запасов до их настоящего местоположения и приведения их в соответствующее состояние.

Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расходов на их продажи.

(g) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты в отчете о финансовом положении включают денежные средства в банках и операции РЕПО со сроком погашения до 3 месяца или менее, которые легко конвертируются в известные суммы денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Для целей отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств и операций РЕПО.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

(h) **Оценочные обязательства**

Оценочные обязательства признаются, если Общество имеет существующую обязанность (юридическую или обусловленную практикой), возникшую в результате прошлого события; отток экономических выгод, который потребуется для погашения этой обязанности, является вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такой обязанности. Расход, относящийся к оценочному обязательству, отражается в отчете о прибыли или убытке за вычетом возмещения. Если влияние временной стоимости денег существенно, оценочные обязательства дисконтируются по текущей ставке до налогообложения, которая отражает, когда это применимо, риски, характерные для конкретного обязательства. Если применяется дисконтирование, то увеличение оценочного обязательства с течением времени признается как затраты по финансированию.

(h) **Уставный капитал**

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции Общества классифицируются как капитал в силу того, что предоставляет акционеру право на пропорциональную долю чистых активов Общества в момент его ликвидации и не имеют никакого приоритета над другими требованиями по активам Общества при его ликвидации. Дополнительные издержки, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются за вычетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала.

Привилегированные акции

Привилегированные акции, которые не подлежат выкупу, отражаются в составе капитала.

Выкуп собственных акций

В случае выкупа Обществом собственных акций уплаченная сумма, включая затраты, непосредственно связанные с данным выкупом, отражается в финансовой отчетности как уменьшение капитала.

Дивиденды

Возможность Общества объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Республики Казахстан. Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления. Общество признает обязательство в отношении выплаты дивидендов, когда распределение утверждено и более не остается на усмотрении Общества. Согласно действующего законодательства Республики Казахстан распределение утверждается акционерами. Соответствующая сумма признается непосредственно в составе собственного капитала.

(i) **Сегментная отчетность**

Сегмент является отличимым компонентом Общества, который занимается либо предоставлением продуктов или услуг (операционный сегмент), либо предоставлением продуктов или услуг в рамках определенной экономической среды (географический сегмент), который подвержен рискам и приносит выгоды, которые отличаются от рисков и выгод других сегментов.

Отчетность Общества основывается на едином операционном сегменте – инвестиционной недвижимости, который предоставляет в аренду офисы и производственные площади.



5. Существенные учетные суждения, оценки и допущения

Подготовка финансовой отчетности Общества требует от его руководства вынесения суждений и определения оценочных значений и допущений на конец отчетного периода, которые влияют на предоставленные в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течении следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Общества основаны на исходных данных, которыми оно располагало на момент подготовки финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Обществу обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

Классификация аренды недвижимости – Общества в качестве арендодателя

Общество заключает договоры аренды коммерческой недвижимости, учитываемой в рамках портфеля инвестиционной недвижимости. На основании анализа условий договоров, согласно которым срок аренды не представляет собой основную часть срока экономического использования объекта инвестиционной недвижимости, Общество установило, что у него сохраняются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на указанную недвижимость, и, следовательно, применяет к этим договорам порядок учета, определенный для договоров операционной аренды.

Оценки и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценки Общества основаны на исходных данных, которыми оно располагало на момент подготовки финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или обстоятельств, неподконтрольных Обществу. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.



5. Существенные учетные суждения, оценки и допущения, продолжение

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете по себестоимости за минусом накопленного износа и накопленных убытков от обесценения. Справедливая стоимость, для целей раскрытия в финансовой отчетности, определяется на основе доходного метода, а именно методом дисконтирования денежных потоков от операционной деятельности Общества. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости раскрыта в Примечании 21.

Срок полезной службы долгосрочных активов

Общество оценивает оставшийся срок полезной службы долгосрочных активов по крайней мере, на конец каждого финансового года и, если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения в расчетных оценках в соответствии с МСБУ 8 «Учетная политика, изменения в расчетных оценках и ошибки». Эти оценки могут оказать существенное влияние на балансовую стоимость долгосрочных активов и сумму износа, признанную в составе прибыли и убытков.

В 2019 году Общество не пересматривало срок полезной службы долгосрочных активов.

Активы по отложенному налогу на прибыль

Активы по отложенному налогу на прибыль признаются по всем неиспользованным налоговым убыткам в той степени, в которой существует вероятность того, что будет доступна налогооблагаемая прибыль, в счет которой могут быть использованы убытки. Требуется существенное бухгалтерское суждение для определения суммы активов по отложенному налогу, которые могут быть признаны на основании вероятных сроков и уровня будущей налогооблагаемой прибыли наряду с будущими стратегиями налогового планирования.

В отношении переносимых налоговых убытков в сумме (10,484,711) тыс. тенге на 31.12.2019 года Обществом не был признан отложенный налоговый актив в виду недостаточности получения будущих налогооблагаемых доходов, в счет которых возможен зачет данных убытков. Более детальная информация приведена в Примечании 13.

6. Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Общество впервые применило МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Характер и влияние изменений, обусловленных применением данного стандарта финансовой отчетности, описаны ниже.

В 2019 году также были впервые применены некоторые другие поправки к стандартам и разъяснения, которые не оказали влияния на финансовую отчетность Общества. Общество не применяло досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 заменяет МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды». Стандарт устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали большинство договоров аренды в балансе.



6. Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, продолжение

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую. Таким образом, применение МСФО (IFRS) 16 не оказало влияния на учет договоров аренды, в которых Общество является арендодателем.

Общество впервые применило МСФО (IFRS) 16 с 1 января 2019 г. При переходе на стандарт Общество решило использовать упрощение практического характера, позволяющее не проводить повторный анализ того, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды на 1 января 2019 г. Общество решило использовать освобождения от признания для договоров аренды, срок аренды по которым на дату начала аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку (краткосрочная аренда), а также для договоров аренды, в которых базовый актив имеет низкую стоимость (аренда активов с низкой стоимостью). По состоянию на 31 декабря 2019 года влияния МСФО (IFRS) 16 отсутствуют.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»

Разъяснение рассматривает порядок учета налогов на прибыль в условиях существования неопределенности в отношении налоговых трактовок, что влияет на применение МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». Разъяснение не применяется к налогам или сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит требований, относящихся к процентам и штрафам, связанным с неопределенными налоговыми трактовками. В частности, разъяснение поясняет следующие вопросы:

- рассматривает ли организация неопределенные налоговые трактовки отдельно;
- допущения, которые организация делает в отношении проверки налоговых трактовок налоговыми органами;
- как организация определяет налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), налоговую базу, неиспользованные налоговые убытки, неиспользованные налоговые льготы и ставки налога;
- как организация рассматривает изменения фактов и обстоятельств.

Общество определяет, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми трактовками, и использует подход, который позволяет с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности.

При применении разъяснения Общество проанализировало, имеются ли у нее какие-либо неопределенные налоговые трактовки, в частности связанные с вычетами по фиксированным активам. Налоговые декларации Общества включают вычеты, по фиксированным активам, и налоговые органы могут не согласиться с данными налоговыми трактовками. Учитывая то, что Общество выполняет требования налогового законодательства, и исходя из проведенного им анализа применяемой практики, Общество пришло к выводу, что принятие налоговыми органами применяемых им налоговых трактовок является вероятным. Данное разъяснение не оказало влияния на финансовую отчетность Общества.

Поправки МСФО (IFRS) 9 – «Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением»

Согласно МСФО (IFRS) 9 долговой инструмент может оцениваться по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход при условии, что предусмотренные договором денежные потоки являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (критерий



6. Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, продолжение

«денежных потоков») и инструмент удерживается в рамках соответствующей бизнес-модели, позволяющей такую классификацию. Поправки к МСФО (IFRS) 9 разъясняют, что финансовый актив удовлетворяет критерию «денежных потоков» независимо от того, что некоторое событие или обстоятельство приводит к досрочному расторжению договора, а также независимо от того, какая сторона выплачивает или получает обоснованное возмещение за досрочное расторжение договора. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Общества.

7. Выручка

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Выручка от аренды офисов	3,433,920	3,148,740
Выручка от реализации инвестиционной недвижимости	844,406	-
Выручка от обслуживания	482,560	419,245
Выручка от компенсации коммунальных расходов	159,201	161,096
Прочая выручка	32,884	23,931
	4,952,971	3,753,012

8. Себестоимость

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Себестоимость аренды коммерческой недвижимости	2,745,969	2,510,416
Себестоимость реализации инвестиционной недвижимости	1,081,780	-
Себестоимость обслуживания	825,761	662,107
Себестоимость содержания имущества, сдаваемого в аренду	268,397	320,115
Прочая себестоимость	10,265	22,604
	4,932,172	3,515,242

9. Административные расходы

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Заработная плата и связанные с ней налоги	633,304	476,772
Транспортные расходы (услуги частного извоза)	32,534	27,933
Амортизация основных средств и нематериальных активов	32,274	13,194
Страхование	15,341	5,748
Штрафы, пени	14,462	323
Материальные затраты	11,760	7,335
Маркетинг и реклама	9,734	3,514
Услуги безопасности	8,669	15,967
Банковские услуги	8,129	5,583
Консультационные услуги	7,443	8,739
Телекоммуникация	6,434	5,516
Услуги справочной	5,744	3,569
Командировочные расходы	5,673	9,921
Расходы по налогам	(79,751)	1,314
Резервы по отпускам	(12,710)	23,584
Прочие	34,317	29,445
	733,357	638,457



9. Административные расходы, продолжение

Прочие расходы включают: расходы по ремонту, юридические услуги, услуги по тех. поддержке, членские взносы, услуги системного администратора и другие расходы.

В состав расходов на персонал включены также расходы по налогам и отчислениям по заработной плате.

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Вознаграждение сотрудникам	577,641	437,661
Налоги и отчисления по заработной плате	55,663	39,111
	633,304	476,772

10. Финансовые доходы

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Вознаграждения по операциям РЕПО	280,349	303,910
Счета и депозиты в банках, ОВЕРНАЙТ	30,102	11,348
Амортизация дисконта	7,241	-
	317,692	315,258

11. Прочие доходы / (расходы), нетто

тыс. тенге	Прим.	2019 год	2018 год
Расходы по созданию резерва безнадежных требований	17, 19	(48,739)	223,254
Расформирование резерва дебиторской задолженности		-	87,666
Доход / (убыток) от курсовой разницы, (нетто)		1,355	(5,622)
Прочие доходы / (расходы)		(694)	10
		(48,078)	305,308

12. Расходы от обесценения активов

Обществом на предмет обесценения протестирована инвестиционная недвижимость в результате чего возник убыток от обесценения в размере 9,684,205 тыс. тенге (см. Примечание 21).

13. Актив / обязательство по отсроченному налогу

Подходный налог - Общество рассчитывает налоги на основе данных бухгалтерского учета, которые ведутся в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Отсроченный подходный налог - Общество подвержено воздействию постоянных разниц по подходному налогу в силу того, что некоторые расходы не подлежат вычету в целях подходного налога согласно налоговому законодательству Республики Казахстан.

Временные разницы возникают в отношении разниц между балансовой и налоговой стоимостью основных средств и по резервам, созданным для целей финансовой отчетности, которые могут быть вычтены с налога. Будущие временные разницы создаются для налоговых убытков, которые могут быть зачтены в счет будущих прибылей.



13. Актив / обязательство по отсроченному налогу, продолжение

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за отчетные годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 годов:

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Текущий подоходный налог		
Отчетный год	-	-
Отложенный подоходный налог		
Возникновение и восстановление временных разниц	(190,706)	51,171
Общая сумма расхода по подоходному налогу	(190,706)	51,171
Сверка эффективной ставки налога:		
тыс. тенге	2019 год	2018 год
Прибыль/(убыток) до налогообложения	(10,127,149)	219,879
Подоходный налог, рассчитанный по внутренней ставке, применимой для Общества	2,025,430	(43,976)
Налоговый эффект	(395,334)	95,147
Доход/(расход), не включенный в налогооблагаемую базу	(1,820,802)	-
	(190,706)	51,171

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Активы по отсроченному налогу, возникающие от:		
фиксированных активов	(266,522)	-
налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	-	(1,220,863)
резерв по сомнительным долгам	(12,275)	-
краткосрочные оценочные обязательства по вознаграждениям работникам (резерв на отпуска)	(3,186)	(9,530)
налоги	(5,549)	(3,995)
Итого:	(287,532)	(1,234,388)
Обязательства по отсроченному налогу, возникающие от:		
фиксированных активов	-	753,623
резерв по сомнительным долгам	-	2,527
Итого:	-	756,150
Отсроченное обязательство/(актив):	(287,532)	(478,238)

В отношении переносимых налоговых убытков в сумме (10,484,711) тыс. тенге на 31.12.2019 года Обществом не был признан отложенный налоговый актив в виду недостаточности получения будущих налогооблагаемых доходов, в счет которых возможен зачет данных убытков.



14. Прибыль на акцию

Информация об акциях Общества на 31 декабря 2019 года:

	Количество (штук)	Номинальная стоимость (тенге)	Сумма (в тысячах тенге)
Простые акции	30 073 000	18,80	565,372
Привилегированные акции	3 000 000	18,80	56,400
			621,772

Средневзвешенное количество простых акций, находящихся в обращении в отчетном периоде 2019 г.:

Периоды в обращении	Акции в обращении (Примечание 23)	Доля года	Средневзвешенное количество акций
01 января – 31 декабря 2019 года	30 073 000	365/365	30,073,000
Средневзвешенное количество акций в обращении			30,073,000

Средневзвешенное количество простых акций, находящихся в обращении в отчетном периоде 2018 г.:

Периоды в обращении	Акции в обращении (Примечание 23)	Доля года	Средневзвешенное количество акций
01 января – 31 декабря 2018 года	30 073 000	365/365	30,073,000
Средневзвешенное количество акций в обращении			30,073,000

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года и 2018 года показатель прибыли на акцию рассчитывается на основе чистой прибыли за год и средневзвешенного количества простых акций, находящихся в обращении в течение года. Общество не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

<i>в тысячах тенге</i>	2019 год	2018 год
Прибыль / (убыток)	(10,317,855)	271,050
Средневзвешенное количество простых акций (штук)	30,073,000	30,073,000
Базовая и разводненная прибыль / (убыток) на акцию (тенге):	(343.09)	9.01

На 31 декабря 2019 и 2018 гг. в Обществе отсутствовали финансовые инструменты, разводняющие прибыль на акцию.



14. Прибыль на акцию, продолжение

Чистые активы для простых акций рассчитаны по формуле:

<i>в тысячах тенге</i>	2019 год	2018 год
Активы	77,964,000	91,294,010
минус: нематериальные активы	(33,464)	(8,062)
минус: обязательства	(683,285)	(647,941)
минус: сальдо счета привилегированных акций	(56,400)	(56,400)
Итого чистые активы:	77,190,851	90,581,607
количество простых акций (штук)	30,073,000	30,073,000
Балансовая стоимость одной простой акции, тенге:	2,566.78	3,012.06

15. Денежные средства и их эквиваленты

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Деньги на текущих банковских счетах:	340,695	464,177
АО "Народный банк Казахстана", тенге	31,734	28,626
АО «Народный банк Казахстана», ОВЕРНАЙТ, тенге	260,000	371,000
АО "Народный банк Казахстана", доллары США	47,475	63,138
АО "Банк Астаны", тенге	30	30
АО «Казкоммерц Секьюритиз», тенге	1,456	1,383
Сделки по операциям «обратного РЕПО», сроком до 28 дней	4,172,003	4,705,002
	4,512,698	5,169,179

В 2019 году сделки по операциям РЕПО осуществлялись на основании Договора на оказание брокерских услуг и номинального держания №JR-190419/11 от 19.04.2019 г.

Кредитный рейтинг Банка	Рейтинговое агентство	Рейтинг
АО "Народный банк Казахстана"	S&P	BB / Стабильный
АО «Банк Астаны»	S&P	Ba2/негативный/NP

16. Запасы

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Сырье и материалы	49,842	53,288
Объекты недвижимости в составе запасов:		
офисы	2,838,031	2,909,485
паркинги	449,700	1,198,243
квартиры	3,144,130	8,419,720
кладовки	374,438	400,766
стилобат	6,653,795	6,164,687
	13,509,936	19,146,189



17. Авансы выданные

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Краткосрочные авансы поставщикам услуг	41,237	75,064
Резервы	(5,840)	(4,499)
	35,397	70,565

Движение сумм резервов по сомнительным требованиям в авансах, выданных представлено следующими данными:

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Сальдо на 1 января	(4,499)	(322,683)
Начислено (Примечание 11)	(1,341)	(4,499)
Восстановлено	-	86,771
Списано	-	235,912
	(5,840)	(4 499)

Авансы выданные в разрезе валют:

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Авансы выданные в тенге	35,397	70,565
	35,397	70,565

18. Налог на добавленную стоимость к возмещению

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. Налог на добавленную стоимость к возмещению представлен следующим образом:

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Налог на добавленную стоимость	4,566,080	4,937,211
	4,566,080	4,937,211

Зачетный НДС образовался в результате приобретения объектов недвижимости. При благоприятных условиях на рынке Обществом планируется использование НДС в течение года.

19. Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Торговая дебиторская задолженность	335,109	373,615
Прочая дебиторская задолженность	150	313
Резерв по сомнительным требованиям	(55,537)	(8,139)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	279,722	365,789
Долгосрочная дебиторская задолженность	253,128	14,299
	532,850	380,088

В 2019 году Общество реализовало объект недвижимости за 398,698 тыс. тенге, по условиям договора первоначальный платеж составил 59,805 тыс. тенге (без НДС), оставшаяся часть



19. Торговая и прочая дебиторская задолженность, продолжение

подлежит оплате в течении 3-х лет. Договор содержит значительный компонент финансирования, учитывая период между передач прав собственности на имущество и его оплатой. Общество

оценило ставку в размере 12.3% и прошло к выводу, что ставка соразмерна ставке, которая применялась бы для отдельной операции между Обществом и покупателем в момент заключения договора. «Денежная» цена продажи составила 346,930 тыс. тенге (Примечание б).

Торговая и прочая дебиторская задолженность в разрезе валют:

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Торговая и прочая дебиторская задолженность в тенге	530,565	372,299
Торговая и прочая дебиторская задолженность в долларах	2,285	7,789
	532,850	380,088

В приведенной ниже таблице представлена информация об ожидаемых кредитных убытках и сомнительной задолженности в отношении торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 года:

тыс. тенге	Средневзвешенный коэффициент потерь	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Кредитно-обесцененный
Не просроченная и не обесцененная	2,25%	78,262	1,762	Нет
Просроченная на 0-30 дней	5,90%	42,441	2,504	Нет
Просроченная на 31-60 дней	4,39%	137,516	6,042	Нет
Просроченная на 61-90 дней	42,45%	35,354	15,009	Нет
Просроченная свыше 90 дней	72,76%	41,536	30,220	Да
	-	335,109	55,537	-

В приведенной ниже таблице представлена информация об ожидаемых кредитных убытках и сомнительной задолженности в отношении торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2018 года:

тыс. тенге	Средневзвешенный коэффициент потерь	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Кредитно-обесцененный
Не просроченная и не обесцененная	1,83%	334,550	6,112	Нет
Просроченная на 0-30 дней	5,19%	39,065	2,027	Нет
Просроченная на 31-60 дней	-	-	-	Нет
Просроченная на 61-90 дней	-	-	-	Нет
Просроченная свыше 90 дней	-	-	-	Нет
		373,615	8,139	



19. Торговая и прочая дебиторская задолженность, продолжение

Движение сумм резервов по сомнительным требованиям в торговой и прочей дебиторской задолженности представлено следующими данными:

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Сальдо на 1 января	(8,139)	-
Начислено (Примечание 11)	(47,398)	(8,139)
	(55,537)	(8,139)

20. Прочие налоги к возмещению

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Налог на имущество	48,947	47,244
Прочие налоги	379	33
	49,326	47,277

21. Инвестиционная недвижимость

тыс. тенге	Прим.	Земля	Здание и сооружение	Итого
Первоначальная стоимость				
Сальдо на 1 января 2018 года		3,052,103	48,584,524	51,636,627
Реклассификация		-	(485,261)	(485,261)
Перевод с незавершенного строительства		-	9,510	9,510
Перевод из активов, удерживаемых для продажи (запасы)		-	10,243,090	10,243,090
Сальдо на 31 декабря 2018 года		3,052,103	58,351,863	61,403,966
Сальдо на 1 января 2019 года		3,052,103	58,351,863	61,403,966
Перевод из активов, удерживаемых для продажи (запасы)		-	5,632,807	5,632,807
Реклассификация		-	785	785
Перевод с незавершенного строительства		-	28,623	28,623
Выбытие		(109,626)	(1,134,320)	(1,243,946)
Сальдо на 31 декабря 2019 года		2,942,477	62,879,758	65,822,235
Амортизация и убытки от обесценения				
Сальдо на 1 января 2018 года		-	(1,568,646)	(1,568,646)
Амортизация за отчетный год		-	(1,250,902)	(1,250,902)
Реклассификация		-	485,261	485,261
Сальдо на 31 декабря 2018 года		-	(2,334,287)	(2,334,287)
Сальдо на 1 января 2019 года		-	(2,334,287)	(2,334,287)



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

тыс. тенге	Прим.	Земля	Здание и сооружение	Итого
Амортизация за отчетный год			- (1,448,061)	(1,448,061)
Выбытия			- 162,296	162,296
Убыток от обесценения	12	(448,907)	(9,235,298)	(9,684,205)
Сальдо на 31 декабря 2019 года		(448,907)	(12,855,350)	(13,304,257)

Балансовая стоимость

На 1 января 2018 года	3,052,103	47,015,878	50,067,981
На 31 декабря 2018 года	3,052,103	56,017,576	59,069,679
На 31 декабря 2019 года	2,493,570	50,024,408	52,517,978

Инвестиционная недвижимость состоит из ряда объектов коммерческой недвижимости, переданных в аренду третьим сторонам. Последующее продление аренды оговаривается с арендатором и в среднем период продления составляет один год. Гарантийное обеспечение предусматривается в размере месячной оплаты.

Изменения справедливой стоимости являются нереализованными и признаются как прочие доходы в составе прибыли или убытка.

Оценка справедливой стоимости

Иерархия справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена руководством Общества. Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки.

Методы оценки и существенные ненаблюдаемые исходные данные

Описание метода оценки и существенных ненаблюдаемых исходных данных, которые были применены при оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, представлено в таблице ниже.



21. Инвестиционная недвижимость, продолжение

Метод оценки	Существенные ненаблюдаемые исходные данные	Взаимосвязь между основными ненаблюдаемыми исходными данными и оценкой справедливой стоимости
<p><i>Дисконтированные потоки денежных средств:</i> в рамках данной модели рассматривается приведенная стоимость чистых денежных потоков, генерируемых недвижимостью, с учетом ожидаемого роста арендных платежей, показателя заполняемости, а также расходы, связанные с получением прибыли от сдачи недвижимости в аренду в течении 5-ти лет. По истечению 5-ти лет предусмотрена терминальная стоимость. В отношении данных прогнозируемых денежных потоков применяется ставка дисконтирования, определенная на основе рыночных данных.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ожидаемый темп роста рыночных арендных платежей (5–6%, средневзвешенный темп роста 5,5%). • Ставки дисконтирования (14,72%). • Ожидаемые арендные платежи (от 1,215 тенге до 42,097 тенге) 	<p>Расчетная справедливая стоимость увеличивается (уменьшается), если:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ожидаемый темп роста рыночных арендных платежей будет выше (ниже); • Периоды незанятости будут короче (продолжительнее); • Показатель заполняемости будет выше (ниже); • Ставка дисконтирования будет ниже (выше).



22. Основные средства, нематериальные активы и незавершенное строительство

тыс. тенге	Здание и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Компьютеры и передаточные устройства	Прочие основные средства	Итого основные средства	Нематериальные активы	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость									
Сальдо на 1 января 2018 года	2,254	71,357	18,594	44,033	298,695	434,933	743	-	435,676
Поступления	1,991	30,179	-	12,692	1,642	46,504	2,818	-	49,322
Перевод на незавершенное строительство	-	-	-	-	-	-	-	1 598,975	1,598,975
Перевод на нематериальные активы	-	-	-	(7,029)	-	(7,029)	7,029	-	-
Перевод на инвестиционное имущество	-	-	-	-	-	-	-	(9,510)	(9,510)
Перевод на основные средства	-	-	-	16	-	16	-	(16)	-
Выбытия	-	(10)	-	(86)	(4)	(100)	-	-	(100)
Сальдо на 31 декабря 2018 года	4,245	101,526	18,594	49,626	300,333	474,324	10,590	1,589,449	2,074,363
Сальдо на 1 января 2019 года	4,245	101,526	18,594	49,626	300,333	474,324	10,590	1,589,449	2,074,363
Поступления	4,125	51,859	35,100	-	853	91,937	42,515	28,623	163,075
Перевод на незавершенное строительство	28	-	-	-	-	28	-	1,362	1,390
Перевод на инвестиционное имущество	-	-	-	-	-	-	-	(28,623)	(28,623)
Перевод на основные средства	-	-	-	1,362	-	1 362	-	(1,362)	-
Выбытия	-	(1,190)	-	(937)	(210)	(2,337)	-	(81,363)	(83,700)
Сальдо на 31 декабря 2019 года	8,398	152,195	53,694	50,051	300,976	565,314	53,105	1,508,086	2,126,505



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

тыс. тенге	Здание и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Компьютеры и передаточные устройства	Прочие основные средства	Итого основные средства	Нематериальные активы	Незавершенное строительство	Итого
Амортизация									
Сальдо на 1 января 2018 года	(176)	(4,344)	(14,973)	(9,700)	(14,162)	(43,355)	(56)	-	(43,411)
Корректировка начального сальдо	-	1,876	-	4,649	-	6,525	-	-	6,525
Сальдо на 1 января 2018 года с учетом корректировки	(176)	(2,468)	(14,973)	(5,051)	(14,162)	(36,830)	(56)	-	(36,886)
Амортизация за отчетный год	(234)	(8,204)	(2,173)	(14,058)	(45,066)	(69,735)	(224)	-	(69,959)
Перевод	-	-	-	-	-	-	(2,248)	-	(2,248)
Сальдо на 31 декабря 2018 года	(410)	(10,672)	(17,146)	(19,109)	(59,228)	(106,565)	(2,528)	-	(109,093)
Сальдо на 1 января 2019 года	(410)	(10,672)	(17,146)	(19,109)	(59,228)	(106,565)	(2,528)	-	(109,093)
Амортизация за отчетный год	(764)	(18,417)	(6,275)	(14,666)	(45,196)	(85,318)	(17,113)	-	(102,431)
Выбытия	-	404	-	808	210	1,422	-	-	1,422
Сальдо на 31 декабря 2019 года	(1,174)	(28,685)	(23,421)	(32,967)	(104,214)	(190,461)	(19,641)	-	(210,102)
Балансовая стоимость									
На 1 января 2018 года	2,078	67,013	3,621	34,333	284,533	391,578	687	-	392,265
На 31 декабря 2018 года	3,835	90,854	1,448	30,517	241,105	367,759	8,062	1,589,449	1,965,270
На 31 декабря 2019 года	7,224	123,510	30,273	17,084	196,762	374,853	33,464	1,508,086	1,916,403



23. Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Краткосрочная кредиторская задолженность перед поставщиками	89,486	117,193
Прочая кредиторская задолженность	-	1,836
	89,486	119,029
Торговая и прочая кредиторская задолженность в разрезе валют:		
тыс. тенге	2019 год	2018 год
Торговая и прочая кредиторская задолженность в тенге	89,486	119,029
	89,486	119,029

24. Прочие краткосрочные обязательства

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Краткосрочные авансы полученные	145,890	94,202
Налоги к уплате	41,709	58,849
Краткосрочные гарантийные обязательства	20,581	16,554
Резерв по отпускам	15,932	47,654
Прочие краткосрочные обязательства	316	162
Задолженность по оплате труда	-	412
	224,428	217,833

25. Долгосрочные гарантийные обязательства

Согласно договорам аренды недвижимого имущества, Общество получает от Арендатора гарантийный взнос в качестве средства обеспечения, надлежащего исполнения Арендатором всех обязательств по договору. Гарантийный взнос удерживается до окончания срока аренды по договорам свыше одного года. По состоянию на 31 декабря гарантийное обеспечение составило 369,371 тыс. тенге (31 декабря 2018 год: 311,079 тыс. тенге)

26. Акционерный капитал

В соответствии с реестром держателей акций по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года общее количество объявленных акций 1 300 000 000 штук, в том числе: 1 200 000 000 простых акций и 100 000 000 привилегированных акций, номинальной стоимостью простых 18,8 тенге каждая и привилегированных акций 18,8 тенге каждая. Из них размещено 33 073 000 штук, в том числе простых акций 30 073 000 штук и привилегированных 3 000 000 штук. На 31 декабря 2019 года уставной капитал представлен следующим образом:

Акционер	Простые акции			Привилегированные акции		
	количество, шт.	сумма, тыс. тенге	% голосующих	количество, шт.	сумма, тыс. тенге	% голосующих
АО "Фонд проблемных кредитов"	30,073,000	565,372	100%	3,000,000	56,406	0%



26. Акционерный капитал, продолжение

На 31 декабря 2018 года уставной капитал представлен следующим образом:

Акционер	Простые акции			Привилегированные акции		
	количество, шт.	сумма, тыс. тенге	% голосующих	количество, шт.	сумма, тыс. тенге	% голосующих
АО "Фонд проблемных кредитов"	30,073,000	565,372	100%	3,000,000	56,400	0%

В соответствии с реестром держателей акций по состоянию на 05 декабря 2019 года общее количество объявленных акций 1,300,000,000 акций, в том числе: 1,200,000,000 простых акций и 100,000,000 привилегированных акций, номинальной стоимостью простых 18.8 тенге каждая и привилегированных акций составляет 18.8 тенге каждая. Из них размещено 33,073,000 штук, в том числе простых акций 30,073,000 штук, привилегированных 3,000,000 штук.

На основании выписки №8 от 01.08.2019 года из Протокола очного заседания Совета директоров АО «Фонд проблемных кредитов» принято решение распределить чистый доход, полученный по результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2018 год: сумму в размере 241,049,954.03 тенге на выплату дивидендов по простым акциям и сумму в размере 30,000,000 тенге на выплату дивидендов по привилегированным акциям.

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. капитал Общества представлен следующим образом:

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Акционерный капитал	621,772	621,772
Эмиссионный доход	90,106,749	92,883,198
Нераспределенная прибыль / (убыток)	(13,447,806)	(2,858,901)
Итого:	77,280,715	90,646,069

По Решению Совета Директоров АО «Фонд проблемных кредитов» №8 от 01.08.2019 года принято решение о перечислении на счет Национального Фонда РК денежных средств от реализации активов Общества в сумме 2,776,449 тыс. тенге.

27. Раскрытие информации о связанных сторонах

В соответствии с МСФО 24 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При рассмотрении возможных отношений связанных сторон в каждом случае внимание обращается на сущность отношений, а не просто на правовую форму.

Сделки со связанными сторонами осуществлялись на условиях, согласованных между сторонами, которые не обязательно соответствуют рыночным ставкам.

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 2018 гг. к связанным сторонам относятся:

- Материнская компания - АО «Фонд проблемных кредитов» (ФПК);
- Дочернее предприятие АО «ФПК» ТОО «KAZKOM Realty».

Операции со связанными сторонами, осуществленные Обществом за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 гг., в основном, были проведены в ходе обычной деятельности и на условиях, аналогичных условиям для проведения операций с третьими сторонами.

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. остатки по счетам суммы задолженности перед связанными сторонами и задолженности связанной стороны:



27. Раскрытие информации о связанных сторонах, продолжение

тыс. тенге	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2019	2018	2019	2018
Продажа товаров и услуг:				
Материнское предприятие	178,631	130,700	-	12,203
Другие дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	267	257	-	14
Прочие:				
Материнское предприятие (дивиденды выплаченные)	271,050	60,000	-	-
	449,948	190,957	-	12,217

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение месяца после отчетной даты. Вся эта задолженность является необеспеченной. В текущем и предыдущем годах расходы в отношении безнадежных и сомнительных долгов связанных сторон не признавались.

Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Заработная плата и премии	67,243	36,890
Материальная помощь для оздоровления	10,763	1,917
Оплата отпуска	3,523	1,676
Оплата больничных листов	76	100
Компенсация отпуска при увольнении	114	403
Прочие	-	1,182
	81,719	42,168

Операции с правительством

По Решению Совета Директоров АО «Фонд проблемных кредитов» №8 от 01.08.2019 года принято решение о перечислении на счет Национального Фонда РК денежных средств от реализации активов Общества в сумме 2,776,449 тыс. тенге.

28. Цели и политика в области управления финансовыми рисками и справедливая стоимость финансовых инструментов

Основные финансовые инструменты Общества включают в себя дебиторскую задолженность и кредиторскую задолженность, деньги и денежные эквиваленты. Раскрытие информации в данном примечании относится к финансовым активам и обязательствам, как определено в МСФО 32 «Финансовые активы и обязательства». Основные риски, связанные с финансовыми инструментами Общества это риск ликвидности, кредитный риск и валютный риск.

Справедливая стоимость определяется как стоимость, по которой финансовый инструмент может быть обменян в рамках текущей операции между хорошо осведомленными, желающими



28. Цели и политика в области управления финансовыми рисками и справедливая стоимость финансовых инструментов, продолжение

сторонами в соответствии с рыночными условиями, кроме случаев принудительной или ликвидационной продажи.

Руководство считает, что балансовая стоимость финансовых обязательств Общества, состоящих из заемных средств существенно не отличается от их справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года.

Финансовые инструменты, которые оцениваются по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении, сгруппированы по трем уровням в иерархии справедливой стоимости. Эти три уровня определяются на основе видимости значительных ресурсов к оценке, а именно:

- уровень 1: котировальная цена (неурегулированная) на активных рынках по идентичным активам или обязательствам;
- уровень 2: исходные данные, помимо рыночных котировок, включенных в Уровень 1, которые наблюдаемы для актива или обязательства, прямо или косвенно;
- уровень 3: ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Для обеспечения действенной и эффективной политики управления рисками Общество определило основные принципы управления рисками, цель которых состоит в том, чтобы защитить Общество от существующих рисков и достигнуть запланированных показателей.

Общество осуществляет управление рисками в ходе постоянного процесса определения, оценки и наблюдения, а также с применением мер внутреннего контроля. Руководство Общества несет всю полноту ответственности за организацию системы управления рисками и надзор за функционированием этой системы, а также разработку политики по управлению рисками Общества и надзор за ее проведением.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Общества дебиторской задолженности покупателей и с инвестиционными ценными бумагами.

Политика Общества заключается в оценке кредитоспособности тех клиентов, которые намерены покупать в кредит на определенную сумму. Общество регулярно отслеживает свою подверженность рискам безнадежных долгов для того, чтобы свести такую подверженность к минимуму.

Кредитный риск, относящийся к другим финансовым активам Общества, включающим, в основном денежные средства и денежные эквиваленты, возникает из риска возможного невыполнения обязательств контрагентами. Руководство регулярно отслеживает финансовую надежность контрагентов, используя свои знания условий местного рынка.

Финансовые инструменты, которые потенциально подвергают Общество влиянию кредитного риска, преимущественно представляют дебиторскую задолженность, денежные средства на счетах в банках и операции по РЕПО. Несмотря на то, что Общество может понести убытки в размере полной стоимости указанных инструментов в случае невыполнения ее контрагентами своих обязательств, Общество не считает, что вероятность таких убытков существует. Общество не требует предоставления обеспечения по финансовым инструментам, подверженным влиянию кредитного риска.



28. Цели и политика в области управления финансовыми рисками и справедливая стоимость финансовых инструментов, продолжение

тыс. тенге	2019 год	2018 год
Сделки по операциям «обратного РЕПО»	4,172,003	4,705,002
Денежные средства в тенге	293,220	401,039
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	279,722	365,789
Денежные средства в долларах США	47,475	63,138
	4,792,420	5,534,968

Денежные средства

В отношении кредитного риска, связанного с денежными средствами, риск связан с возможностью дефолта банка, в котором размещены средства, при этом максимальный риск равен балансовой стоимости данных инструментов. Общество размещает свои денежные средства в финансовых учреждениях, имеющих высокий уровень кредитоспособности.

Управление капиталом

Задачей Общества в области управления капиталом является обеспечение способности продолжать непрерывную деятельность, обеспечивая акционерам приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы других партнеров и поддерживая оптимальную структуру капитала, позволяющую минимизировать затраты на капитал.

Общество управляет структурой капитала и корректирует ее в свете изменений экономических условий.

Общая сумма капитала Общества определяется как «Итого капитал», Структура капитала включает уставный капитал, эмиссионный капитал, резервы и нераспределенную прибыль.

Страновой риск

Деятельность Общества ведется на территории Республики Казахстан (РК). Экономика страны продолжает проявлять особенности, присущие развивающимся рынкам, включая, помимо прочего, отсутствие национальной валюты, свободно конвертируемой за пределами страны. Кроме того, законы и нормативные акты, регулирующие предпринимательскую деятельность в Республики Казахстан, часто меняются, в связи с этим активы и операции Общества могут быть подвержены риску из-за негативных изменений в политической и деловой среде.

Перспективы экономической стабильности РК в существенной степени зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых правительством, а также от развития правовой, контрольной и политической системы, то есть от обстоятельств, которые находятся вне сферы контроля Общества. Руководство не в состоянии предвидеть ни степень, ни продолжительность экономических трудностей, или оценить их возможное влияние на данную финансовую отчетность.

Руководство полагает, что Общество соблюдает все применимые законы и правила во избежание неустойчивости бизнеса Общества в существующих условиях и никаких специальных мер для хеджирования странового риска не предпринимает.

Общество подвержено влиянию рисков конъюнктуры рынка, возникающих в связи с открытыми позициями по валютам, которые в свою очередь подвержены общим и отдельным колебаниям рынка. Общество управляет рисками конъюнктуры рынка путем периодической оценки потенциальных убытков, которые могут возникнуть в результате неблагоприятных изменений конъюнктуры, а также посредством установления соответствующих требований к рентабельности.

Валютный риск

Общество подвержено валютному риску. Такая подверженность возникает в связи с заключением сделок в валюте, отличной от функциональной валюты Общества. Функциональной валютой Общества является тенге. Валютой, которая ведет к возникновению такого валютного риска, являются, в основном доллар США.



28. Цели и политика в области управления финансовыми рисками и справедливая стоимость финансовых инструментов, продолжение

Валютный риск – это риск того, что стоимость монетарных активов и обязательств в иностранной валюте будет колебаться вследствие изменений курса обмена иностранных валют. На конец отчетного года у Общества не было денежных средств и задолженности, выраженной в иностранной валюте.

Руководство Общества полагает, что валютный риск регулярно контролируется и руководство следит за изменениями валютных курсов и их влиянием на операционную деятельность Общества. По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. балансовая стоимость монетарных активов и обязательств Общества представлена следующим образом:

<u>2019 год</u>	KZT	USD	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	4,465,223	47,475	4,512,698
Краткосрочная дебиторская задолженность	332,824	2,285	335,109
Долгосрочная дебиторская задолженность	253,128	-	253,128
Итого активов	5,051,175	49,760	5,100,935
Краткосрочная кредиторская задолженность	89,486	-	89,486
Краткосрочные гарантийные обязательства	20,581	-	20,581
Долгосрочные гарантийные обязательства	281,110	88,261	369,371
Итого обязательств	391,177	88,261	479,438
Чистая позиция	4,659,998	(38,501)	4,621,497

<u>2018 год</u>	KZT	USD	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	5,106,041	63,138	5,169,179
Краткосрочная дебиторская задолженность	365,826	7,789	373,615
Долгосрочная дебиторская задолженность	14,299	-	14,299
Итого активов	5,486,166	70,927	5,557,093
Краткосрочная кредиторская задолженность	119,029	-	119,029
Краткосрочные гарантийные обязательства	16,554	-	16,554
Долгосрочные гарантийные обязательства	220,135	90,944	311,079
Итого обязательств	355,718	90,944	446,662
Чистая позиция	5,130,448	(20,017)	5,110,431

Анализ чувствительности

В следующей таблице представлен анализ чувствительности прибыли Общества до налогообложения (вследствие возможных изменений справедливой стоимости монетарных активов и обязательств) к изменению курсов доллара США к тенге при условии неизменности всех прочих параметров:



28. Цели и политика в области управления финансовыми рисками и справедливая стоимость финансовых инструментов, продолжение

Валюта	Период	Увеличение / (уменьшение) обменного курса	Влияние на прибыль до налогообложения увеличение/ (уменьшение)
доллар США	2019	15%	5.775 / (5.775)
доллар США	2018	10%	7.93 (7.093)

Риск ликвидности

Риск ликвидности определяется как риск того, что Общество может столкнуться с трудностями при выполнении финансовых обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Риск ликвидности управляет Руководство Общества. Руководство ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества.

Ниже представлена информация по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. о договорных не дисконтированных платежах по финансовым обязательствам Общества в разрезе сроков погашения этих обязательств:

в тыс. тенге	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Итого
Долгосрочные гарантийные обязательства	-	-	369,371	369,371
Торговая кредиторская задолженность	89,486	-	-	89,486
Прочие краткосрочные обязательства	49,660	112,478	-	162,138
Обязательства по налогам и другим обязательным платежам в бюджет	41,709	-	-	41,709
Краткосрочные гарантийные обязательства	-	20,581	-	20,581
На 31 декабря 2019 года	180,855	133,059	369 371	683,285

в тыс. тенге	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Итого
Долгосрочные гарантийные обязательства	-	-	311,079	311,079
Торговая кредиторская задолженность	119,029	-	-	119,029
Прочие краткосрочные обязательства	94,776	47,654	-	142,430
Обязательства по налогам и другим обязательным платежам в бюджет	58,849	-	-	58,849
Краткосрочные гарантийные обязательства	-	16,554	-	16,554
На 31 декабря 2018 года	272,654	64,208	311,079	647,941

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок вознаграждения и рыночных цен, окажут негативное влияние на прибыль Общества или на стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность



28. Цели и политика в области управления финансовыми рисками и справедливая стоимость финансовых инструментов, продолжение

рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах. Как правило, Общество не применяет специальные правила учета операций хеджирования в целях регулирования изменчивости показателя прибыли или убытка за период.

29. Условные активы и обязательства

а) Страхование

Рынок страховых услуг в Республике Казахстан находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в Казахстане. Общество не имеет полной страховой защиты в отношении своего имущества, убытков, вызванных в условиях карантина, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости. До тех пор, пока Общество 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 Общества.

б) 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. 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 Общества, 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 консолидированную финансовую отчетность.

в) Судебные разбирательства

Общество участвовало в судебных разбирательствах в качестве ответчика, инициированных в 2019 - 2018 гг., которые не существенно повлияли на финансово-хозяйственную деятельность Общества, в том числе:

ТОО «Central Security Service» иск о взыскании с Общества суммы 2,266,167 тенге. Требование о взыскании задолженности находится на рассмотрении суда.

30. События после отчетной даты

Влияние вспышки вируса COVID-19

15 марта 2020 года Правительство Республики Казахстан объявило чрезвычайное положение, которое впоследствии было продлено до 11 мая 2020 года, в ответ на глобальную пандемию вируса COVID-19. С целью снижения распространения вируса был введен ряд ограничений на передвижение лиц в Казахстане, что привело к снижению нормальной экономической деятельности многих предприятий страны.



30. События после отчетной даты, продолжение

Правительства других стран мира ввели аналогичные ограничения с целью ограничения воздействия вируса, что привело к значительному снижению глобальной экономической активности. Мировые цены на нефть также значительно снизились в марте 2020 года, а курс казахстанского тенге по отношению к доллару США снизился с 382.59 тенге за доллар США по состоянию на 31 декабря 2019 года до приблизительно 430 тенге за доллар США по состоянию на 10 апреля 2020 года.

Руководство Общества считает, что экономический эффект, вызванный вирусом COVID-19, вероятно, будет значительным как в глобальном масштабе, так и в Казахстане. Это может привести к снижению экономической активности и падению цен на активы в Казахстане. Это также может привести к снижению балансовой стоимости активов Общества в течении 2020 года, в частности его инвестиционного имущества, запасов и основных средств. Степень влияния, которое могут оказать данные факторы, включая их влияние на финансовые результаты Общества в 2020 году, определить на дату утверждения настоящей финансовой отчетности не представляется возможным.

Обществом ожидается снижение дохода от операционной деятельности на 477 млн тенге за период с апреля по июль 2020 года.

