

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ESTATE MANAGEMENT COMPANY»**

Финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

СОДЕРЖАНИЕ

Подтверждение руководства об ответственности за подготовку и утверждение финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 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 ----- | 5-45 |

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 2020 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 2020 года, была утверждена к выпуску «31» мая 2021 года.

Председатель Правления



Жаманбаев Е.К.

И.о. главного бухгалтера

Ракишева Р.Б.

г. Алматы, Республика Казахстан

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру 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 2020 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 2020 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 2020 года, а также финансовые результаты ее деятельности, движения 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.

Важные обстоятельства

Не выражая мнения с оговоркой, мы обращаем внимание на следующую информацию:

1. как отмечено в Примечании 13 к финансовой отчетности, Обществом признаны отложенные налоговые активы. Отсроченные налоговые активы признаются в той степени, в которой существует вероятность того, что налогооблагаемая прибыль будет достаточной для возмещения временных вычитаемых разниц. Обществом не предоставлено обоснование признания отложенного налогового актива.
2. по Договору доверительного управления Общество является Доверительным управляющим (Примечание 2). Согласно пункту 6 Приказа «Об утверждении Правил ведения бухгалтерского учета», доверительный управляющий должен вести отдельный учет доходов, расходов, активов и обязательств по деятельности доверительного управления и составляет по нему отдельную финансовую отчетность. Компания не ведет отдельный учет в соответствии с Правилами ведения бухгалтерского учета. Информация по Договорам доверительного управления не раскрыта.

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
Партнер по аудиту
ТОО «МАК «Russell Bedford A+ Partners»

Квалификационное свидетельство аудитора №
МФ-0000720 от 10.01.2019 г.


Шолпанай Кудайбергенова
Генеральный директор
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.


Ерлан Арнабеков
Партнер по аудиту
ТОО «МАК «Russell Bedford A+ Partners»

Квалификационное свидетельство
аудитора № МФ-0000549 от 24.12.2003г.

A15E2X0, Республика Казахстан, г. Алматы
пр. Аль-Фараби 202
«31» мая 2021 года



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

| <i>тыс. тенге</i> | Прим. | 31 декабря 2020 года | 31 декабря 2019 года |
|--|-------|-------------------------|-------------------------|
| АКТИВЫ | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 15 | 2,213,994 | 4,512,698 |
| Запасы | 16 | 7,771,626 | 13,509,936 |
| Авансы выданные | 17 | 876,842 | 35,397 |
| Предоплата по подоходному налогу | | 13,168 | 10,656 |
| Налог на добавленную стоимость к возмещению | 18 | 4,049,872 | 4,566,080 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 19 | 3,195,038 | 279,722 |
| Прочие налоги к возмещению | 20 | 90,181 | 49,326 |
| Прочие активы | | 34,809 | 25,144 |
| Итого краткосрочные активы | | 18,245,530 | 22,988,959 |
| Долгосрочная дебиторская задолженность | 19 | 126,982 | 253,128 |
| Отложенный налоговый актив | 13 | 107,480 | 287,532 |
| Инвестиционная недвижимость | 21 | 53,668,458 | 52,517,978 |
| Основные средства, нематериальные активы и незавершенное строительство | 22 | 1,827,716 | 1,916,403 |
| Итого долгосрочные активы | | 55,730,636 | 54,975,041 |
| Итого активов | | 73,976,166 | 77,964,000 |
| ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ | | | |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 23 | 114,654 | 89,486 |
| Прочие краткосрочные обязательства | 24 | 290,718 | 224,428 |
| Итого краткосрочные обязательства | | 405,372 | 313,914 |
| Долгосрочные гарантийные обязательства | 25 | 407,643 | 369,371 |
| Итого долгосрочные обязательства | | 407,643 | 369,371 |
| Итого обязательства | | 813,015 | 683,285 |
| Акционерный капитал | 26 | 621,772 | 621,772 |
| Эмиссионный доход | 26 | 89,162,277 | 90,106,749 |
| Нераспределённая прибыль / (убыток) | 26 | (16,620,898) | (13,447,806) |
| Итого собственного капитала | | 73,163,151 | 77,280,715 |
| Итого собственного капитала и обязательств | | 73,976,166 | 77,964,000 |

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

Председатель правления

И.о. главного бухгалтера



Жаманбаев Е.К.

Ракишева Р.Б.

«31» мая 2021 года



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

| <i>тыс. тенге</i> | Прим. | 2020 год | 2019 год |
|---|-------|--------------------|---------------------|
| Выручка | 7 | 5,952,658 | 4,952,971 |
| Себестоимость | 8 | (5,033,786) | (4,932,172) |
| Валовая прибыль | | 918,872 | 20,799 |
| Административные расходы | 9 | (724,571) | (733,357) |
| Прочие доходы/(расходы), нетто | 11 | 4,491 | (48,078) |
| Результаты операционной деятельности | | 198,792 | (760,636) |
| Финансовые доходы | 10 | 418,665 | 317,692 |
| Расходы от обесценения | 12 | (3,580,497) | (9,684,205) |
| Прибыль/(убыток) до налогообложения | | (2,963,040) | (10,127,149) |
| Экономия (расход) по подоходному налогу | 13 | (180,052) | (190,706) |
| Прибыль/(убыток) за отчетный год | | (3,143,092) | (10,317,855) |
| Базовая прибыль/(убыток) на акцию | 14 | (104.52) | (343.09) |

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

Председатель правления

И.о. главного бухгалтера



Жаманбаев Е.К.

Ракишева Р.Б.

«31» мая 2021 года



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|---------------------|--------------------|
| Денежные потоки от операционной деятельности | | |
| Поступления от покупателей | 3,470,631 | 4,630,979 |
| Оплата поставщикам и подрядчикам | (1,461,367) | (1,324,293) |
| Авансы выданные | (2,518,362) | - |
| Выплата заработной платы | (658,144) | (703,891) |
| Проценты полученные | 392,762 | 305,935 |
| Подоходный налог уплаченный | (2,510) | (4,515) |
| Прочие поступления | 241,848 | 295,012 |
| Прочие выплаты | (998,442) | (1,169,032) |
| Чистый денежный поток от операционной деятельности | (1,533,584) | 2,030,195 |
| Денежные потоки от инвестиционной деятельности | | |
| Реализация активов | 210,127 | 495,683 |
| Приобретение основных средств | (11,116) | (134,452) |
| Чистый денежный поток от инвестиционной деятельности | 199,011 | 361,231 |
| Денежные потоки от финансовой деятельности | | |
| Выплата дивидендов по простым акциям | - | (241,050) |
| Выплата дивидендов по привилегированным акциям | (30,000) | (30,000) |
| Выплата Национальному Фонду | (944,472) | (2,776,449) |
| Чистый денежный поток от финансовой деятельности | (974,472) | (3,047,499) |
| Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты | (242) | - |
| Влияние валютных курсов | 10,583 | (408) |
| Чистый денежный поток за период | (2,298,704) | (656,481) |
| ДЕНЬГИ НА НАЧАЛО ПЕРИОДА | 15 4,512,698 | 5,169,179 |
| ДЕНЬГИ НА КОНЕЦ ПЕРИОДА | 15 2,213,994 | 4,512,698 |

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

Председатель правления

Жаманбаев Е.К.

И.о. главного бухгалтера

Ракишева Р.Б.

«31» мая 2021 года



ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

| <i>тыс. тенге</i> | Уставный капитал (простые акции) | Уставный капитал (привилегированные акции) | Эмиссионный доход | Нераспределенная прибыль | Всего капитала |
|--|-------------------------------------|---|----------------------|-----------------------------|-------------------|
| 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 (<i>Примечание 26</i>) | - | - | (2,776,449) | - | (2,776,449) |
| Выплаты дивидендов по простым акциям | - | - | - | (241,050) | (241,050) |
| Выплаты дивидендов по привилегированным акциям | - | - | - | (30,000) | (30,000) |
| Сальдо на 31 декабря 2019 года | 565,372 | 56,400 | 90,106,749 | (13,447,806) | 77,280,715 |
| Прибыль за период | - | - | - | (3,143,092) | (3,143,092) |
| Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе капитала (<i>Примечание 26</i>) | - | - | (944,472) | - | (944,472) |
| Выплаты дивидендов по привилегированным акциям | - | - | - | (30,000) | (30,000) |
| На 31 декабря 2020 года | 565,372 | 56,400 | 89,162,277 | (16,620,898) | 73,163,151 |

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

Председатель правления

И.о. главного бухгалтера

«31» мая 2021 года



Жаманбаев Е.К.

Ракишева Р.Б.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

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 2020 и 2019 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 «МСБУ») и Комитетом по Международным Стандартам Финансовой Отчетности (далее КМСФО), и интерпретациями, выпущенными Постоянным Комитетом по Интерпретациям МСФО (далее «ПКИ»).

(b) Влияние пандемии COVID-19

Вспышка заболевания Covid-19 впервые была зарегистрирована незадолго до окончания 2019 года. В то время в г. Ухань, столице китайской провинции Хубэй, было выявлено большое количество случаев «пневмонии неизвестного происхождения». 31 декабря 2019 г. Китай уведомил Всемирную организацию здравоохранения (ВОЗ) о новом типе вируса. 30 января 2020 г. Международный комитет ММСП по чрезвычайным ситуациям ВОЗ признал вспышку данного заболевания «чрезвычайной ситуацией в области общественного здравоохранения, имеющей международное значение». С тех пор вирусная инфекция распространилась по всему миру. 11 марта 2020 г. ВОЗ объявила вспышку Covid-19 пандемией.

Заболевание Covid-19 оказало значительное влияние на всю мировую экономику. Многие страны ввели ограничения на поездки для миллионов людей, при этом во многих регионах также были введены карантинные меры. Бизнес терпит значительные убытки и нарушение цепочек поставок. В то время как некоторые страны начали ослаблять режим изоляции, данный процесс осуществляется поэтапно, и в связи с нарушением деятельности предприятий миллионы работников потеряли свою работу. Пандемия Covid-19 также привела к значительной волатильности на финансовых и сырьевых рынках во всем мире. Правительства многих стран объявили о мерах по оказанию финансовой и нефинансовой поддержки пострадавшим организациям.

Пандемия, вызванная распространением коронавируса в 2020 году, оказала негативный эффект на основные финансовые показатели Общества. В результате введенных карантинных мер в стране и перехода работников на дистанционную форму работы, намечилось снижение спроса на аренду офисов. Принятые меры государства по освобождению МСБ от начисления и уплаты аренды привело к снижению дохода Общества. На основании Протокола совещания от 24 марта 2020 года и письма № 2000 от 09 сентября 2020 года Комитета государственного имущества и приватизации



2. Основа подготовки финансовой отчётности, продолжение

Министерства финансов РК Обществом приняты меры по освобождению субъектов МСБ от арендных начислений и платежей сроком на 7 месяцев. Обществом не дополучены доходы от аренды в сумме более чем 800 млн тенге.

Также, на основании Распоряжения Президента РК от 25 мая 2020 года №108 и письма №1404 от 21 июля 2020 года Министерства финансов РК касательно необходимости сокращения расходов Обществом проведены дополнительные меры по оптимизации расходов на сумму более 429 млн тенге.

Обществом проведена оптимизация штатной численности на 10% на основании Общенационального плана мероприятий по реализации Послания Главы государства народу Казахстана от 01 сентября 2020 года.

(с) Договор мены

12 ноября 2020 года между АО «ФПК» и Обществом заключен Договор мены на основании Приказа Министерства финансов РК от 20 октября 2020 года №1036 О заключении сделки между АО «Фонд проблемных кредитов» с АО «Estate Management Company». В соответствии с данным договором:

АО «Фонд проблемных кредитов» передает Обществу активы (дома, квартиры (общее количество 191 единиц) на общую сумму 2,680,152,132.13 тенге) и Право требования долга ТОО "Big House" (по Соглашению об открытию кредитной линии №1340 от 31.07.2009 года на сумму 19,279,150,782.33 тенге, согласно Отчету об оценке рыночная стоимость права требования 3,091,407,000 тенге) на общую рыночную стоимость 5,771,559,132.13 тенге;

Общество передает АО «Фонд проблемных кредитов» недвижимое имущество (город Алматы, пр. Достык 160) стоимостью 2,887,402,147.66 тенге и денежные средства в сумме 2,884,156,984.47 тенге, на общую стоимость 5,771,559,132.13 тенге.

По состоянию на 31.12.2020 года от АО «Фонд проблемных кредитов» по данному договору частично получена недвижимость (дома, квартиры) на 2,023,389 тыс. тенге (Примечания 21, 27). Общество передало недвижимость АО «Фонд проблемных кредитов» на 2,887,402 тыс. тенге (Примечание 27), дебиторская задолженность раскрыта в Примечании 19. Право требования долга ТОО "Big House" (по Соглашению об открытию кредитной линии №1340 от 31.07.2009 года на сумму 19,279,150,782.33 тенге, согласно Отчету об оценке рыночная стоимость права требования 3,091,407,000 тенге) передано 05 января 2021 года (Примечание 30).

(d) Договор доверительного управления

19 ноября 2020 года между АО «ФПК» и Обществом заключен Договор доверительного управления. Согласно данному договору АО «ФПК» - «Учредитель», Общество – «Управляющая Компания». Решением СД (Протокол от 06.11.2020, №9) принято решение о заключении с Управляющей Компанией сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, с целью эффективного управления имуществом - зданием БЦ пр. Достык 160. За управление Имуществом вознаграждение Управляющему не выплачивается. Учредитель на ежемесячной основе возмещает расходы Управляющей Компании, сумма возмещения на 2020 - 2021 гг. составляет не более 5,400,000 тенге без НДС за каждый календарный месяц. Срок - 3 года.



2. Основа подготовки финансовой отчётности, продолжение

(e) 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 2020 года составил 16,620,898 тыс. тенге (на 31 декабря 2019 года: 13,447,806 тыс. тенге).

(f) 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 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 22 - Срок полезного использования основных средств;
- Примечание 21 - Срок полезного использования инвестиционного имущества;
- Примечание 29 - 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 потребуется существенно изменить отраженные в финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 12, 21 - 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;



3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений, продолжение

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.
- Проводились работы внешних экспертов (независимых оценщиков) по состоянию на 31 декабря 2020 года. ТОО «Advisor Capital.kz» проведена работа по оценке объектов недвижимого имущества в составе запасов. Оценка проведена на основе сравнительного подхода. В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнительного анализа.

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.

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.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

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».

в) 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.

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, являются ненаблюдаемыми на рынке.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

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:

- 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:



4. Основные положения учетной политики, продолжение

- 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.

d) 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.

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



4. Основные положения учетной политики, продолжение

обязательства, исходя из ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу принятых на отчетную дату.

е) 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, номинированные 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.

ф) 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.

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.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

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.

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



4. Основные положения учетной политики, продолжение

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.

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, подтверждающимся 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.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

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.

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.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

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.

j) 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 (те 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.

к) 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.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

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.

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



4. Основные положения учетной политики, продолжение

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 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,



4. Основные положения учетной политики, продолжение

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.

l) 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.

m) 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.

n) 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.



4. Основные положения учетной политики, продолжение

о) 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.

р) 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.



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.

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.

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 прибылей и убытков.

В 2020 году Общество не пересматривало срок полезной службы долгосрочных активов.



5. Существенные учетные суждения, оценки и допущения, продолжение

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 (14,038,145) тыс. тенге на 31.12.2020 года Обществом признан отложенный налоговый актив только в части суммы (3,457,866) тыс. тенге переносимых убытков. На оставшуюся сумму переносимых налоговых убытков 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

Ниже представлены поправки и разъяснения к стандартам, которые вступили в силу с 1 января 2020 года.

Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Определение бизнеса»

В октябре 2018 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», которые изменили определение термина «бизнес» и должны помочь организациям определить, является ли приобретенная совокупность видов деятельности и активов бизнесом или нет. Данные поправки уточняют минимальные требования к бизнесу, исключают оценку того, способны ли участники рынка заменить какой-либо недостающий элемент, добавляют руководство, чтобы помочь организациям оценить, является ли приобретенный процесс значимым, сужают определения понятий «бизнес» и «отдача», а также вводят необязательный тест на наличие концентрации справедливой стоимости. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Общества.

Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 «Определение существенности»

В октябре 2018 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки», чтобы согласовать определение существенности в разных стандартах и разъяснить некоторые аспекты данного определения. Согласно новому определению «информация является существенной, если можно обоснованно ожидать, что ее пропуск, искажение или маскировка повлияют на решения основных пользователей финансовой отчетности общего назначения, принимаемые ими на основе данной финансовой отчетности, предоставляющей финансовую информацию о конкретной отчитывающейся организации». Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Общества.



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

«Реформа Базовой Процентной Ставки»: поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7

Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 включают ряд освобождений, которые применяются ко всем отношениям хеджирования, на которые напрямую влияет реформа базовой процентной ставки. Отношения хеджирования будут затронуты, если реформа вызовет неопределенность в отношении сроков и/или денежных потоков, основанных на базовой процентной ставке, для объекта хеджирования или инструмента хеджирования. В результате реформы могут возникнуть неопределенности относительно сроков и/или денежных потоков, основанных на базовой процентной ставке, для объекта хеджирования или инструмента хеджирования в течение периода до замены, существующей базовой процентной ставки альтернативной практически безрисковой процентной ставкой. Это может привести к неопределенности относительно оценки вероятности прогнозируемой транзакции и оценки того, будут ли отношения хеджирования высокоэффективными. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Общества.

Концептуальные основы финансовой отчетности выпущенным 29 марта 2018 года

Концептуальные основы не являются стандартом, и ни одно из положений, содержащихся в ней не имеет преимущественной силы над каким-либо стандартом. Цель Концептуальных основ – содействовать Совету по МСФО в разработке стандартов МСФО; содействовать составителям финансовых отчетов при разработке положений учётной политики в случаях, когда ни один из стандартов не регулирует определенную операцию или другое событие, или, когда стандарт допускает выбор учётной политики; и содействовать всем сторонам в понимании и интерпретации стандартов.

Пересмотренные концептуальные основы включают некоторые новые концепции, предоставляют обновленные определения и критерии признания для активов и пассивов и уточняют некоторые важные понятия. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Общества.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 - «Уступки по аренде, связанные с пандемией Covid-19»

28 мая 2020 г. Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» - «Уступки по аренде, связанные с пандемией Covid-19». Данная поправка предусматривает освобождение для арендаторов от применения требований МСФО (IFRS) 16 в части учета модификаций договоров аренды в случае уступок по аренде, которые возникают в качестве прямого следствия пандемии Covid-19. В качестве упрощения практического характера арендатор может принять решение не анализировать, является ли уступка по аренде, предоставленная арендодателем в связи с пандемией Covid-19, модификацией договора аренды. Арендатор, который принимает такое решение, должен учитывать любое изменение арендных платежей, обусловленное уступкой по аренде, связанной с пандемией Covid-19, аналогично тому, как это изменение отражалось бы в учете согласно МСФО (IFRS) 16, если бы оно не являлось модификацией договора аренды. Данная поправка применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июня 2020 г.



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

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

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

В мае 2017 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», новый всеобъемлющий стандарт финансовой отчетности для договоров страхования, который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. Когда МСФО (IFRS) 17 вступит в силу, он заменит собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», который был выпущен в 2005 году. МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования (т. е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия. Имеется несколько исключений из сферы применения. Основная цель МСФО (IFRS) 17 заключается в предоставлении модели учета договоров страхования, которая является более эффективной и последовательной для страховщиков. В отличие от требований МСФО (IFRS) 4, которые в основном базируются на предыдущих местных учетных политиках, МСФО (IFRS) 17 предоставляет всестороннюю модель учета договоров страхования, охватывая все уместные аспекты учета. В основе МСФО (IFRS) 17 лежит общая модель, дополненная следующим:

- Определенные модификации для договоров страхования с условиями прямого участия (метод переменного вознаграждения).
- Упрощенный подход (подход на основе распределения премии) в основном для краткосрочных договоров.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию. Допускается досрочное применение при условии, что организация также применяет МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 на дату первого применения МСФО (IFRS) 17 или до нее. Данный стандарт не применим к Обществу.

Поправки к МСФО (IAS) 1 - «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных»

В январе 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к пунктам 69-76 МСФО (IAS) 1, в которых поясняются требования в отношении классификации обязательств как краткосрочных или долгосрочных. В поправках разъясняется следующее:

- что понимается под правом отсрочить урегулирование обязательств;
- право отсрочить урегулирование обязательств должно существовать на конец отчетного периода;
- на классификацию обязательств не влияет вероятность того, что организация исполнит свое право отсрочить урегулирование обязательства;
- условия обязательства не будут влиять на его классификацию, только если производный инструмент, встроенный в конвертируемое обязательство, сам по себе является долевым инструментом.

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, и применяются ретроспективно. В настоящее время Общество



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

анализирует возможное влияние данных поправок на текущую классификацию обязательств и необходимость пересмотра условий по существующим договорам займа.

Поправки к МСФО (IFRS) 3 - «Ссылки на Концептуальные основы»

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов» - «Ссылки на концептуальные основы». Цель данных поправок - заменить ссылки на «Концепцию подготовки и представления финансовой отчетности», выпущенную в 1989 году, на ссылки на «Концептуальные основы представления финансовых отчетов», выпущенные в марте 2018 года, без внесения значительных изменений в требования стандарта.

Совет также добавил исключение из принципа признания в МСФО (IFRS) 3, чтобы избежать возникновения потенциальных прибылей или убытков «2-го дня», для обязательств и условных обязательств, которые относились бы к сфере применения МСФО (IAS) 37 или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи», если бы они возникали в рамках отдельных операций. В то же время Совет решил разъяснить существующие требования МСФО (IFRS) 3 в отношении условных активов, на которые замена ссылок на «Концепцию подготовки и представления финансовой отчетности» не окажет влияния.

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты, и применяются перспективно.

Поправки к МСФО (IAS) 16 - «Основные средства: поступления до использования по назначению»

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил документ «Основные средства: поступления до использования по назначению», который запрещает организациям вычитать из первоначальной стоимости объекта основных средств какие-либо поступления от продажи изделий, произведенных в процессе доставки этого объекта до местоположения и приведения его в состояние, которые требуются для его эксплуатации в соответствии с намерениями руководства. Вместо этого организация признает поступления от продажи таких изделий, а также стоимость производства этих изделий в составе прибыли или убытка.

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты, и должны применяться ретроспективно к тем объектам основных средств, которые стали доступными для использования на дату начала (или после нее) самого раннего из представленных в финансовой отчетности периода, в котором организация впервые применяет данные поправки. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Общество.

Поправки к МСФО (IAS) 37 - «Обременительные договоры - затраты на исполнение договора»

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 37, в которых разъясняется, какие затраты организация должна учитывать при оценке того, является ли договор обременительным или убыточным.

Поправки предусматривают применение подхода, основанного на «затратах, непосредственно связанных с договором». Затраты, непосредственно связанные с договором на предоставление товаров или услуг, включают как дополнительные затраты на исполнение этого договора, так и распределенные затраты, непосредственно связанные с исполнением договора. Общие и административные затраты не связаны непосредственно с договором и, следовательно, исключаются, кроме случаев, когда они явным образом подлежат возмещению контрагентом по договору.

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты. Общество будет применять данные поправки к договорам, по



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

которым оно еще не выполнило все свои обязанности на дату начала годового отчетного периода, в котором оно впервые применяет данные поправки.

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

В рамках процесса ежегодных усовершенствований МСФО, период 2018-2020 годов, Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности». Согласно данной поправке дочерняя организация, которая решает применить пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1, вправе оценивать накопленные курсовые разницы с использованием сумм, отраженных в финансовой отчетности материнской организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО. Данная поправка также применима к ассоциированным организациям и совместным предприятиям, которые решают применять пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1.

Данная поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

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

В рамках процесса ежегодных усовершенствований МСФО, период 2018 - 2020 годов, Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 9. В поправке поясняются суммы комиссионного вознаграждения, которые организация учитывает при оценке того, являются ли условия нового или модифицированного финансового обязательства существенно отличающимися от условий первоначального финансового обязательства. К таким суммам относятся только те комиссионные вознаграждения, которые были выплачены или получены между определенным кредитором и заемщиком, включая комиссионное вознаграждение, выплаченное или полученное кредитором или заемщиком от имени другой стороны. Организация должна применять данную поправку в отношении финансовых обязательств, которые были модифицированы или заменены на дату начала (или после нее) годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет данную поправку.

Данная поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Компания применит данную поправку в отношении финансовых обязательств, которые были модифицированы или заменены на дату начала (или после нее) годового отчетного периода, в котором она впервые применяет данную поправку. Ожидается, что данная поправка не окажет существенного влияния на Общество.

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

В рамках процесса ежегодных усовершенствований МСФО, период 2018-2020 годов, Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство». Данная поправка исключает требование в пункте 22 МСФО (IAS) 41 о том, что организации не включают в расчет денежные потоки, связанные с налогообложением, при оценке справедливой стоимости активов, относящихся к сфере применения МСФО (IAS) 41.

Организация должна применять данную поправку перспективно в отношении оценки справедливой стоимости на дату начала (или после нее) первого годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2022 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Ожидается, что данная поправка не окажет существенного влияния на Общество.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

7. Выручка

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|--|------------------|------------------|
| Выручка от реализации инвестиционной недвижимости и основных средств | 2,653,368 | 844,406 |
| Выручка от аренды офисов и основных средств | 2,635,266 | 3,433,920 |
| Выручка от обслуживания | 492,413 | 482,560 |
| Выручка от компенсации коммунальных расходов | 100,563 | 159,201 |
| Прочая выручка | 71,048 | 32,884 |
| | 5,952,658 | 4,952,971 |

8. Себестоимость

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|------------------|------------------|
| Себестоимость аренды коммерческой недвижимости | 2,788,567 | 2,745,969 |
| Себестоимость реализации инвестиционной недвижимости, основных средств, запасов | 1,800,162 | 1,081,780 |
| Себестоимость содержания имущества, сдаваемого в аренду | 225,670 | 268,397 |
| Себестоимость обслуживания | 213,176 | 825,761 |
| Прочая себестоимость | 6,211 | 10,265 |
| | 5,033,786 | 4,932,172 |

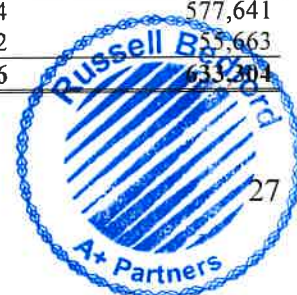
9. Административные расходы

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|--|----------------|----------------|
| Заработная плата и связанные с ней налоги | 573,736 | 633,304 |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | 29,462 | 32,274 |
| Транспортные расходы (услуги частного извоза) | 19,036 | 32,534 |
| Страхование | 16,260 | 15,341 |
| Услуги по продлению лицензии на право пользования программного обеспечения | 8,162 | - |
| Услуги по модификации информационной системы | 7,870 | - |
| Материальные затраты | 7,478 | 11,760 |
| Телекоммуникация | 5,393 | 6,434 |
| Банковские услуги | 4,261 | 8,129 |
| Маркетинг и реклама | 4,107 | 9,734 |
| Командировочные расходы | 3,303 | 5,673 |
| Услуги безопасности | 2,079 | 8,669 |
| Расходы по налогам | 1,877 | (79,751) |
| Штрафы, пени | 1,762 | 14,462 |
| Резервы по отпускам | (4,426) | (12,710) |
| Консультационные услуги | - | 7,443 |
| Услуги справочной | - | 5,744 |
| Прочие | 44,211 | 34,317 |
| | 724,571 | 733,357 |

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.

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|----------------|----------------|
| Вознаграждение сотрудникам | 542,884 | 577,641 |
| Налоги и отчисления по заработной плате | 30,852 | 55,663 |
| | 573,736 | 633,304 |



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

10. Финансовые доходы

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Вознаграждения по операциям РЕПО | 376,030 | 280,349 |
| Амортизация дисконта | 25,905 | 7,241 |
| Счета и депозиты в банках, ОВЕРНАЙТ | 16,730 | 30,102 |
| | 418,665 | 317,692 |

11. Прочие доходы / (расходы), нетто

| <i>тыс. тенге</i> | Прим. | 2020 год | 2019 год |
|--|-------|--------------|-----------------|
| Расходы по созданию резерва безнадежных требований | 19 | (8,368) | (48,739) |
| Ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам | 15 | (242) | - |
| Восстановление резерва | 17,19 | 8,318 | - |
| Доход / (убыток) от курсовой разницы, (нетто) | | (2,211) | 1,355 |
| Доход от безвозмездной передачи основных средств | 22 | 6,994 | - |
| Прочие доходы / (расходы) | | - | (694) |
| | | 4,491 | (48,078) |

12. Расходы от обесценения

| <i>тыс. тенге</i> | Прим. | 2020 год | 2019 год |
|---|-------|------------------|------------------|
| Обесценение объектов недвижимости в составе запасов | 16 | 3,580,497 | - |
| Обесценение инвестиционной недвижимости | 21 | - | 9,684,205 |
| | | 3,580,497 | 9,684,205 |

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.

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за отчетные годы, закончившиеся 31 декабря 2020 и 2019 годов:

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|------------------|------------------|
| <i>Текущий подходный налог</i> | | |
| Отчетный год | - | - |
| <i>Отложенный подходный налог</i> | | |
| Возникновение и восстановление временных разниц | (180,052) | (190,706) |
| Общая сумма расхода по подходному налогу | (180,052) | (190,706) |



13. Актив / обязательство по отсроченному налогу, продолжение

Сверка эффективной ставки налога:

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|--|------------------|------------------|
| Прибыль/(убыток) до налогообложения | (2,963,040) | (10,127,149) |
| Подоходный налог, рассчитанный по внутренней ставке, применимой для Общества | 592,608 | 2,025,430 |
| Налоговый эффект | (772,660) | (395,334) |
| Доход/(расход), не включенный в налогооблагаемую базу | - | (1,820,802) |
| | (180,052) | (190,706) |

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|------------------|------------------|
| Активы по отсроченному налогу, возникающие от: | | |
| фиксированных активов | - | (266,522) |
| налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | (691,573) | - |
| резерв по сомнительным долгам | (15,591) | (12,275) |
| краткосрочные оценочные обязательства по вознаграждениям работникам (резерв на отпуска) | (2,064) | (3,186) |
| налоги | (2,267) | (5,549) |
| Итого: | (711,495) | (287,532) |
| Обязательства по отсроченному налогу, возникающие от: | | |
| фиксированных активов | 604,015 | - |
| Итого: | 604,015 | - |
| Отсроченное обязательство/(актив): | (107,480) | (287,532) |

Обществом признан отложенный налоговый актив только в части суммы 3,457,866 тыс. тенге переносимых убытков. По состоянию на 31.12.2020 года переносимые налоговые убытки составили (14,038,145) тыс. тенге. На оставшуюся сумму убытков 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 2020 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 |



14. Прибыль на акцию, продолжение

Средневзвешенное количество простых акций, находящихся в обращении в отчетном периоде 2020 г.:

| Периоды в обращении | Акции в обращении (Примечание 2б) | Доля года | Средневзвешенное количество акций |
|--|--------------------------------------|-----------|-----------------------------------|
| 01 января – 31 декабря 2020 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 2019 г.:

| Периоды в обращении | Акции в обращении (Примечание 2б) | 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 |

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года и 2019 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>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|--|-----------------|-----------------|
| Прибыль / (убыток) | (3,143,092) | (10,317,855) |
| Средневзвешенное количество простых акций (штук) | 30,073,000 | 30,073,000 |
| Базовая и разводненная прибыль / (убыток) на акцию (тенге): | (104.52) | (343.09) |

На 31 декабря 2020 и 2019 гг. в Обществе отсутствовали финансовые инструменты, разводняющие прибыль на акцию.

Чистые активы для простых акций рассчитаны по формуле:

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|-------------------|-------------------|
| Активы | 73,976,166 | 77,964,000 |
| минус: нематериальные активы | (14,750) | (33,464) |
| минус: обязательства | (813,015) | (683,285) |
| минус: сальдо счета привилегированных акций | (56,400) | (56,400) |
| Итого чистые активы: | 73,092,001 | 77,190,851 |
| количество простых акций (штук) | 30,073,000 | 30,073,000 |
| Балансовая стоимость одной простой акции, тенге: | 2,430.49 | 2,566.78 |



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

15. Денежные средства и их эквиваленты

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|------------------|------------------|
| Деньги на текущих банковских счетах, в том числе: | 385,607 | 340,695 |
| АО "Народный банк Казахстана", тенге | 82,216 | 31,734 |
| АО «Народный банк Казахстана», ОВЕРНАЙТ, тенге | 98,000 | 260,000 |
| АО «Народный банк Казахстана», KV Fund, тенге | 13,999 | - |
| АО "Народный банк Казахстана", доллары США | 188,326 | 47,475 |
| АО "Банк Астаны", тенге | 30 | 30 |
| АО «Казкоммерц Секьюритиз», тенге МоЕх | 3,036 | 1,456 |
| Сделки по операциям «обратного РЕПО», сроком до 28 дней | 1,828,629 | 4,172,003 |
| Ожидаемые кредитные убытки (Примечание 11) | (242) | - |
| | 2,213,994 | 4,512,698 |

В 2020 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

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|------------------|-------------------|
| Сырье и материалы | 60,252 | 49,842 |
| Объекты недвижимости в составе запасов, в том числе: | 11,291,871 | 13,460,094 |
| офисы | 2,436,487 | 2,838,031 |
| паркинги | 259,674 | 449,700 |
| квартиры | 1,611,356 | 3,144,130 |
| кладовки | 330,559 | 374,438 |
| стилобат | 6,653,795 | 6,653,795 |
| Обесценение недвижимости в составе запасов | (3,580,497) | - |
| Объекты недвижимости в составе запасов за минусом обесценения | 7,711,374 | 13,460,094 |
| | 7,771,626 | 13,509,936 |

17. Авансы выданные

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|--|----------------|---------------|
| Краткосрочные авансы поставщикам услуг | 882,621 | 41,237 |
| Резервы | (5,779) | (5,840) |
| | 876,842 | 35,397 |

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

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Сальдо на 1 января | (5,840) | (4,499) |
| Начислено (Примечание 11) | - | (1,341) |
| Восстановлено | 61 | - |
| | (5,779) | (5,840) |

Авансы выданные в разрезе валют:

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Авансы выданные в тенге | 876,842 | 35,397 |
| | 876,842 | 35,397 |



18. Налог на добавленную стоимость к возмещению

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 гг. Налог на добавленную стоимость к возмещению представлен следующим образом:

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Налог на добавленную стоимость | 4,049,872 | 4,566,080 |
| | 4,049,872 | 4,566,080 |

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

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|------------------|----------------|
| Торговая дебиторская задолженность, в том числе: | 3,248,551 | 335,109 |
| Задолженность АО «ФПК» по Договору мены (Примечания 2,27) | 2,887,402 | - |
| Прочая дебиторская задолженность | 39 | 150 |
| Резерв по сомнительным требованиям | (53,552) | (55,537) |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 3,195,038 | 279,722 |
| Долгосрочная дебиторская задолженность | 126,982 | 253,128 |
| | 3,322,020 | 532,850 |

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 подлежит оплате в течении 3-х лет. Договор содержит значительный компонент финансирования, учитывая период между передачей 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 7). По состоянию на 31.12.2020 года амортизация дисконта составила 25,905 тыс. тенге (Примечание 10). Платежи за 2020 год составили 112,964 тыс. тенге (без НДС).

Торговая и прочая дебиторская задолженность в разрезе валют:

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|--|------------------|----------------|
| Торговая и прочая дебиторская задолженность в тенге | 3,322,020 | 530,565 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность в долларах | - | 2,285 |
| | 3,322,020 | 532,850 |

В приведенной ниже таблице представлена информация об ожидаемых кредитных убытках и сомнительной задолженности в отношении торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 года:

| <i>тыс. тенге</i> | Средневзвешенный коэффициент потерь | Валовая балансовая стоимость | Резерв под обесценение | Кредитно-обесцененный |
|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Не просроченная и не обесцененная | - | - | - | Нет |
| Просроченная на 0-30 дней | - | - | - | Нет |
| Просроченная на 31-60 дней | - | - | - | Нет |
| Просроченная на 61-90 дней | - | - | - | Нет |
| Просроченная свыше 90 дней | 14,83% | 361,150 | 53,552 | Да |
| | - | 361,150 | 53,552 | - |



19. Торговая и прочая дебиторская задолженность, продолжение

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:

| <i>тыс. тенге</i> | 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 | - |

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

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Сальдо на 1 января | (55,537) | (8,139) |
| Начислено (Примечание 11) | (8,368) | (47,398) |
| Восстановлено (Примечание 11) | 8,257 | - |
| Курсовая разница | 2,096 | - |
| | (53,552) | (55,537) |

20. Прочие налоги к возмещению

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|---------------|---------------|
| Налог на имущество | 84,777 | 48,947 |
| Налог на добавленную стоимость (отложенное принятие к зачету) | 5,292 | - |
| Прочие налоги | 112 | 379 |
| | 90,181 | 49,326 |

21. Инвестиционная недвижимость

| <i>тыс. тенге</i> | Прим. | Земля | Здание и сооружение | Итого |
|---|-------|------------------|---------------------|-------------------|
| Первоначальная стоимость | | | | |
| 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 |
| Сальдо на 1 января 2020 года | | | | |
| Сальдо на 1 января 2020 года | | 2,942,477 | 62,879,758 | 65,822,235 |
| Приобретения по Договору мены (Примечание 2,27) | | 192,573 | 1,830,816 | 2,023,389 |
| Перевод из активов, удерживаемых для продажи (запасы) | | - | 2,168,222 | 2,168,222 |
| Перевод с незавершенного строительства | | - | 5,393 | 5,393 |
| Выбытие, в том числе: | | (18,531) | (1,976,883) | (1,995,414) |
| По Договору мены (Примечание 2,27) | | (18,531) | (1,876,323) | (1,894,854) |
| Сальдо на 31 декабря 2020 года | | 3,116,519 | 64,987,306 | 68,023,825 |



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

| <i>тыс. тенге</i> | Прим. | Земля | Здание и сооружение | Итого |
|---|-------|------------------|------------------------|---------------------|
| <i>Амортизация и убытки от обесценения</i> | | | | |
| Сальдо на 1 января 2019 года | | | - (2,334,287) | (2,334,287) |
| 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) |
| | | | | |
| Сальдо на 1 января 2020 года (<i>амортизация и убытки от обесценения</i>) | | (448,907) | (12,855,350) | (13,304,257) |
| Амортизация за отчетный год | | | - (1,279,519) | (1,279,519) |
| Выбытия | | | - 228,409 | 228,409 |
| Убыток от обесценения | 12 | | - | - |
| Сальдо на 31 декабря 2020 года | | (448,907) | (13,906,460) | (14,355,367) |
| | | | | |
| <i>Балансовая стоимость</i> | | | | |
| На 1 января 2019 года | | 3,052,103 | 56,017,576 | 59,069,679 |
| На 31 декабря 2019 года | | 2,493,570 | 50,024,408 | 52,517,978 |
| На 31 декабря 2020 года | | 2,667,612 | 51,000,846 | 53,668,458 |

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.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

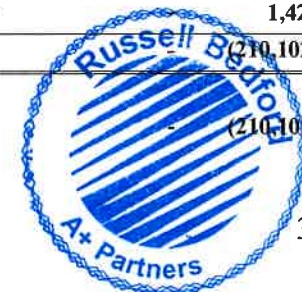
| Метод оценки | Существенные ненаблюдаемые исходные данные | Взаимосвязь между основными ненаблюдаемыми исходными данными и оценкой справедливой стоимости |
|--|--|--|
| <p><i>Дисконтированные потоки денежных средств:</i> в рамках данной модели рассматривается приведенная стоимость чистых денежных потоков, 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). |

На 31 декабря 2020 года Компанией протестирована инвестиционная недвижимость на предмет обесценения. Убыток от обесценения за 2020 год не признан в финансовой отчетности в виду не существенности.



22. Основные средства, нематериальные активы и незавершенное строительство

| <i>тыс. тенге</i> | Здание и сооружения | Машины и оборудование | Транспортные средства | Компьютеры и передаточные устройства | Прочие основные средства | Итого основные средства | Нематериальные активы | Незавершенное строительство | Итого |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------|
| <i>Первоначальная стоимость</i> | | | | | | | | | |
| 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 |
| Сальдо на 1 января 2020 года | 8,398 | 152,195 | 53,694 | 50,051 | 300,976 | 565,314 | 53,105 | 1,508,086 | 2,126,505 |
| Поступления | 529 | 26,078 | - | 3,554 | 2,300 | 32,461 | - | 5,393 | 37,854 |
| Перевод на инвестиционное имущество | - | - | - | - | - | - | - | (5,393) | (5,393) |
| Перевод с материалов | - | - | - | - | - | - | - | 22 | 22 |
| Перевод на основные средства | - | - | - | 22 | - | 22 | - | (22) | - |
| Излишки | - | 6,994 | - | - | - | 6,994 | - | 3,580 | 10,574 |
| Выбытия, в том числе: | (1,583) | (8,256) | - | (9,844) | (43,595) | (63,278) | (2,340) | - | (65,618) |
| <i>По Договору мены (Примечания 2,27)</i> | <i>(1,583)</i> | <i>(7,945)</i> | - | <i>(8,021)</i> | <i>(42,019)</i> | <i>(59,568)</i> | - | - | <i>(59,568)</i> |
| Сальдо на 31 декабря 2020 года | 7,344 | 177,011 | 53,694 | 43,783 | 259,681 | 541,513 | 50,765 | 1,511,666 | 2,103,944 |
| <i>Амортизация</i> | | | | | | | | | |
| 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) |
| Выбытие | - | 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) |
| Сальдо на 1 января 2020 года | (1,174) | (28,685) | (23,421) | (32,967) | (104,214) | (190,461) | (19,641) | - | (210,102) |



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

| <i>тыс. тенге</i> | Здание и сооружения | Машины и оборудование | Транспортные средства | Компьютеры и передаточные устройства | Прочие основные средства | Итого основные средства | Нематериальные активы | Незавершенное строительство | Итого |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------|
| Амортизация за отчетный год | (930) | (23,051) | (5,265) | (10,832) | (44,881) | (84,959) | (18,714) | - | (103,673) |
| Выбытия | 374 | 4,749 | - | 9,766 | 20,318 | 35,207 | 2,340 | - | 37,547 |
| Сальдо на 31 декабря 2020 года | (1,730) | (46,987) | (28,686) | (34,033) | (128,777) | (240,213) | (36,015) | - | (276,228) |
| Балансовая стоимость | | | | | | | | | |
| На 1 января 2019 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 |
| На 31 декабря 2020 года | 5,614 | 130,024 | 25,008 | 9,750 | 130,904 | 301,300 | 14,750 | 1,511,666 | 1,827,716 |



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ESTATE MANAGEMENT COMPANY»

23. Торговая и прочая кредиторская задолженность

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|----------------|---------------|
| Краткосрочная кредиторская задолженность перед поставщиками | 114,654 | 89,486 |
| | 114,654 | 89,486 |

Торговая и прочая кредиторская задолженность в разрезе валют:

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|--|----------------|---------------|
| Торговая и прочая кредиторская задолженность в тенге | 114,654 | 89,486 |
| | 114,654 | 89,486 |

24. Прочие краткосрочные обязательства

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|----------------|----------------|
| Краткосрочные авансы полученные | 197,231 | 145,890 |
| Краткосрочные гарантийные обязательства | 50,357 | 20,581 |
| Налоги к уплате | 32,326 | 41,709 |
| Резерв по отпускам | 10,321 | 15,932 |
| Прочие краткосрочные обязательства | 483 | 316 |
| | 290,718 | 224,428 |

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 2020 года гарантийное обеспечение составило 407,643 тыс. тенге (31 декабря 2019 год: 369,371 тыс. тенге)

26. Акционерный капитал

В соответствии с реестром держателей акций по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 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 2020 года уставной капитал представлен следующим образом:

| <u>Акционер</u> | <u>Простые акции</u> | | | <u>Привилегированные акции</u> | | |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|--------------|--------------------------------|-------------------|--------------|
| | 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% |

На 31 декабря 2019 года уставной капитал представлен следующим образом:

| <u>Акционер</u> | <u>Простые акции</u> | | | <u>Привилегированные акции</u> | | |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|--------------|--------------------------------|-------------------|--------------|
| | 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% |



26. Акционерный капитал, продолжение

В соответствии с реестром держателей акций по состоянию на 01 января 2021 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.

За 2019 год Обществом выплачены дивиденды по привилегированным акциям в размере 30,000,000 тенге. Дивиденды по простым акциям не выплачивались.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 гг. капитал Общества представлен следующим образом:

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Акционерный капитал | 621,772 | 621,772 |
| Эмиссионный доход | 89,162,277 | 90,106,749 |
| Нераспределенная прибыль / (убыток) | (16,620,898) | (13,447,806) |
| Итого: | 73,163,151 | 77,280,715 |

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 944,472 тыс. тенге (2019 год: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 2020 года и 2019 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 2020 и 2019 гг., в основном, были проведены в ходе обычной деятельности и на условиях, аналогичных условиям для проведения операций с третьими сторонами.



27. Раскрытие информации о связанных сторонах, продолжение

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 гг. остатки по счетам суммы задолженности перед связанными сторонами и задолженности связанной стороны:

| <i>тыс. тенге</i> | Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря | | Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря | |
|---|--|----------------|---|----------|
| | 2020 год | 2019 год | 2020 год | 2019 год |
| Продажа товаров и услуг: | | | | |
| Материнское предприятие, в том числе: | 3,608,347 | 178,631 | 3,753,845 | - |
| 1. по Договору мены: | | | | |
| перевод денежных средств по Договору мены (Примечание 2) | 2,884,157 | - | - | - |
| продажа инвестиционной недвижимости, основных средств без НДС по рыночной стоимости по Договору мены (Примечания 2,21,22) | 2,578,038 | - | - | - |
| приобретена инвестиционная недвижимость по Договору мены (Примечание 21) | (2,023,389) | - | - | - |
| 2. по Договорам аренды | 169,541 | 178,631 | - | - |
| Другие дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию | 118 | 267 | - | - |
| Прочие: | | | | |
| Материнское предприятие (дивиденды выплаченные) | 30 | 271,050 | - | - |
| | 3,608,495 | 449,948 | 3,753,845 | - |

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:

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Заработная плата и премии | 69,123 | 67,243 |
| Материальная помощь для оздоровления | 6,798 | 10,763 |
| Оплата отпуска | 1,307 | 3,523 |
| Оплата больничных листов | - | 76 |
| Компенсация отпуска при увольнении | - | 114 |
| | 77,228 | 81,719 |

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 944,472 тыс. тенге (2019 год: 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 обменен в рамках текущей операции между хорошо осведомленными, желающими сторонами в соответствии с рыночными условиями, кроме случаев принудительной или ликвидационной продажи.

Руководство считает, что балансовая стоимость финансовых обязательств Общества, состоящих из засмных средств существенно не отличается от их справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года.

Финансовые инструменты, которые оцениваются по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении, сгруппированы по трем уровням в иерархии справедливой стоимости. Эти три уровня определяется 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.



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

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.

| <i>тыс. тенге</i> | 2020 год | 2019 год |
|---|------------------|------------------|
| Сделки по операциям «обратного РЕПО» | 1,828,629 | 4,172,003 |
| Денежные средства в тенге | 197,281 | 293,220 |
| Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность | 3,195,038 | 279,722 |
| Денежные средства в долларах США | 188,326 | 47,475 |
| | 5,409,274 | 4,792,420 |

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 Республике 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



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

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.

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 2020 и 2019 гг. балансовая стоимость монетарных активов и обязательств Общества представлена следующим образом:

| <u>2020 год</u> | KZT | USD | Итого |
|--|------------------|-----------------|------------------|
| Денежные средства и их эквиваленты | 2,025,910 | 188,326 | 2,214,236 |
| Краткосрочная дебиторская задолженность | 3,248,551 | - | 3,248,551 |
| Долгосрочная дебиторская задолженность | 126,982 | - | 126,982 |
| Итого активов | 5,401,443 | 188,326 | 5,589,769 |
| Краткосрочная кредиторская задолженность | 114,654 | - | 114,654 |
| Краткосрочные гарантийные обязательства | 50,357 | - | 50,357 |
| Долгосрочные гарантийные обязательства | 310,771 | 96,871 | 407,643 |
| Итого обязательств | 475,782 | 96,872 | 572,654 |
| Чистая позиция | 4,925,662 | 91,454 | 5,017,116 |
| <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 |



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

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:

| Валюта | Период | Увеличение / (уменьшение) обменного курса | Влияние на прибыль до налогообложения увеличение/ (уменьшение) |
|------------|--------|---|--|
| доллар США | 2020 | 10% | 7.561 / (7.561) |
| доллар США | 2019 | 15% | 5.775 / (5.775) |

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. Риском ликвидности управляет Руководство Общества. Руководство ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества.

Ниже представлена информация по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 гг. о договорных не дисконтированных платежах по финансовым обязательствам Общества в разрезе сроков погашения этих обязательств:

| <i>тыс. тенге</i> | От 1 до 3 месяцев | От 3 месяцев до 1 года | От 1 года до 5 лет | Итого |
|---|----------------------|---------------------------|-----------------------|----------------|
| Долгосрочные гарантийные обязательства | - | - | 407,643 | 407,643 |
| Торговая кредиторская задолженность | 34,400 | 80,254 | - | 114,654 |
| Краткосрочные гарантийные обязательства | - | 50,357 | - | 50,357 |
| На 31 декабря 2020 года | 34,400 | 130,611 | 407,643 | 572,654 |

| <i>тыс. тенге</i> | 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 |
| Краткосрочные гарантийные обязательства | - | 20,581 | - | 20,581 |
| На 31 декабря 2019 года | 89,486 | 20,581 | 369,371 | 479,438 |

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 и подверженность 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 2020 - 2019 гг., которые не существенно повлияли на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

30. События после отчетной даты

05 января 2021 года АО «Фонд проблемных кредитов» передало Обществу по Договору мены от 12 ноября 2020 года (Примечание 2) право требования долга ТОО "Big House" по рыночной стоимости в размере 3,091,407 тыс. тенге.

В результате продолжающихся мер по поддержанию деятельности МСБ Правительством РК, а также в целях исполнения Постановления Правительства РК от 17 апреля 2021 года №205 и поручения Министерства финансов РК №307 от 22 апреля 2021 года Общество вновь приостановило начисление арендных платежей арендаторам МСБ на период с 01 января по 30 июня 2021 года. По оценке Общества принимаемые дополнительные меры по освобождению МСБ от арендных платежей негативно отразятся на финансовых показателях Общества и приведет к снижению доходов от аренды за указанный период на сумму более 793 млн тенге.

