

## **Заключение независимого аудитора**

### **Совету директоров и акционерам ОАО ТЭПТС «Теплоэнерго»**

Нами проведен аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО ТЭПТС «Теплоэнерго» и его дочерних компаний (далее - Группа), которая включает: консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 года и консолидированный отчет о совокупном доходе, консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале и консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также основные принципы учетной политики и другие примечания к финансовой отчетности.

#### **Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и объективное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие мошенничества или ошибки.

#### **Ответственность аудитора**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о данной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с нашей ответственностью заключается в выражении мнения о данной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют, чтобы мы соблюдали этические требования, планировали и проводили аудит таким образом, чтобы обеспечить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает выполнение процедур для получения аудиторских доказательств по суммам и раскрытиям информации в консолидированной финансовой отчетности. Выбранные процедуры зависят от суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения финансовой отчетности вследствие мошенничества или ошибки. При оценке таких рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, относящуюся к подготовке и объективному представлению консолидированной финансовой отчетности субъекта, для разработки аудиторских процедур, уместных в указанных обстоятельствах, но не для целей выражения мнения об эффективности внутреннего контроля субъекта. Аудит также включает оценку уместности используемых принципов учетной политики и обоснованности учетных оценок, подготовленных руководством, а также оценку общего представления консолидированной финансовой отчетности.

Мы считаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточным и надлежащим основанием для выражения нашего мнения.

#### **Основания для выражения мнения с оговоркой**

При проведении оценки объектов основных средств - специализированных зданий (группа «Здания») Группой был некорректно проведен тест на адекватную прибыльность, сумма искажения не может быть определена. Балансовая оценка таких объектов, отраженная в консолидированном отчете о финансовом положении Группы на 31 декабря 2012 года, составляет 149 053 тыс. руб.

Мы не выражаем мнения об остаточной стоимости основных средств по группам «Тепловые сети», «Производственное оборудование» и «Прочие» (см. Примечание 5), отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 года, поскольку Группа не проводила тест на обесценение активов в соответствии с МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

### Мнение с оговоркой

По нашему мнению, за исключением возможного влияния обстоятельств, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», консолидированная финансовая отчетность представляет достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2012 года, ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

### Поясняющий параграф

Не изменяя нашего мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности, обращаем внимание на следующие примечания к отчетности Группы:

- Примечание 1 «Общие сведения», где раскрывается тот факт, что Группа ведет деятельность в регулируемой отрасли. Доходы Группы зависят от тарифов на теплоэнергию, устанавливаемых государственным органом;
- Примечание 2 «Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики», где раскрывается тот факт, что результаты оценки земельных участков, находящихся в собственности ОАО ТЭПТС «Теплоэнерго» по состоянию на 31 декабря 2012 года, основаны на уверенности руководства Группы в отсутствии каких-либо ограничений на продажу таких земельных участков, включая продажу по рыночной стоимости, за исключением ограничений по кредитным соглашениям с Европейским Банком Реконструкции и Развития от 24 октября 2008 года и 6 мая 2010 года.
- Примечание 6 «Долгосрочная дебиторская задолженность», где раскрывается тот факт, что один из крупнейших дебиторов Группы, Муниципальное Унитарное Предприятие «Жилищно-эксплуатационное управление» (далее - МУП «ЖЭУ»), по состоянию на 31 декабря 2012 года признан несостоятельным и в его отношении введена процедура банкротства - наблюдение. По состоянию на 31 декабря 2012 года общая задолженность данного дебитора составила 49 674 тыс. руб. Общая сумма торговой дебиторской задолженности Группы, с учетом задолженности МУП «ЖЭУ» существенно выросла за отчетный период. Несвоевременное погашение торговой дебиторской задолженности может привести к значительному снижению ликвидности Группы в последующих периодах.

ЗАО «БДО»

Старший партнер

А.Б. Балякин

31 мая 2013 года

|  | Прим. | 31 декабря<br>2012 г. | 31 декабря<br>2011 г. |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>  |       |                       |                       |
| <b>Внеоборотные активы</b>   |       |                       |                       |
| Основные средства  | 5     | 801 683               | 817 173               |
| Долгосрочная дебиторская задолженность                               | 6     | 44 886                | 2 372                 |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>                                    |       | <b>846 569</b>        | <b>819 545</b>        |
| <b>Оборотные активы</b>  |       |                       |                       |
| Запасы   | 7     | 7 655                 | 10 537                |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                          | 8     | 211 678               | 207 920               |
| Денежные средства и их эквиваленты                                   | 9     | 4 025                 | 12 857                |
| <b>Итого оборотных активов</b>                                       |       | <b>223 358</b>        | <b>231 314</b>        |
| <b>ИТОГО АКТИВОВ</b>   |       | <b>1 069 927</b>      | <b>1 050 859</b>      |
| <b>КАПИТАЛ</b>   |       |                       |                       |
| Уставный капитал   | 10    | 1 194                 | 1 194                 |
| Эмиссионный доход  |       | 132 750               | 132 750               |
| Резерв по переоценке   |       | 259 903               | 246 591               |
| Накопленная прибыль  |       | 295 612               | 290 183               |
| <b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>   |       | <b>689 459</b>        | <b>670 718</b>        |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>   |       |                       |                       |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                    |       |                       |                       |
| Долгосрочные кредиты   | 11    | 151 052               | 183 888               |
| Отложенный доход   | 15    | 4 300                 | 4 650                 |
| Отложенные налоговые обязательства                                   | 17    | 99 880                | 90 817                |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b>                               |       | <b>255 232</b>        | <b>279 355</b>        |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                   |       |                       |                       |
| Краткосрочные кредиты и краткосрочная часть<br>долгосрочных кредитов | 11    | 36 059                | 34 490                |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                         | 12    | 88 085                | 65 851                |
| Задолженность по налогу на прибыль                                   |       | 1 092                 | 445                   |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>                              |       | <b>125 236</b>        | <b>100 786</b>        |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>  |       | <b>380 468</b>        | <b>380 141</b>        |
| <b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                 |       | <b>1 069 927</b>      | <b>1 050 859</b>      |

Утверждено и подписано от имени руководства 31 мая 2013 года

Г.В. Дворянинов  
Генеральный директорТ.Ю. Чередниченко  
Главный бухгалтер

ОАО ТЭПТС «ТЕПЛОЭНЕРГО»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2012 г.  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

|   | Прим. | 2012 г.       | 2011 г.       |
|---|-------|---------------|---------------|
| Выручка от реализации   | 13    | 548 541       | 553 812       |
| Операционные расходы  | 14    | (506 309)     | (512 581)     |
| <b>Операционная прибыль</b>   |       | <b>41 232</b> | <b>41 231</b> |
| Прочие доходы / (расходы), нетто  | 15    | (5 249)       | (12 505)      |
| Финансовые доходы (расходы), нетто                                      | 16    | (24 833)      | (15 695)      |
| <b>Прибыль/ (убыток) до налогообложения</b>                             |       | <b>12 149</b> | <b>13 031</b> |
| (Расходы) по налогу на прибыль  | 17    | (8 191)       | (10 610)      |
| <b>Прибыль за год</b>   |       | <b>3 958</b>  | <b>2 421</b>  |
| <b>Прочий совокупный доход</b>  |       |               |               |
| Доход от переоценки земельных участков и зданий                         | 5     | 18 112        | 8 741         |
| Отложенные налоги в отношении прочих совокупных доходов                 |       | (3 328)       | (1 098)       |
| <b>Прочий совокупный доход за период</b>                                |       | <b>14 784</b> | <b>7 643</b>  |
| <b>Итого совокупный доход за период</b>                                 |       | <b>18 742</b> | <b>10 064</b> |
| Количество обыкновенных акций, штук                                     |       | 2 681 411     | 2 681 411     |
| <b>Прибыль на обыкновенную акцию, базовая и разводненная (в рублях)</b> |       | <b>1,48</b>   | <b>0,90</b>   |

Утверждено и подписано от имени руководства 31 мая 2013 года

Г.В. Дворянинов  
Генеральный директор

Т.Ю. Чередниченко  
Главный бухгалтер

ОАО ТЭПТС «ТЕПЛОЭНЕРГО»

Консолидированный отчет об изменении капитала за год, закончившийся 31 декабря 2012 г.  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

|  | Уставный капитал | Эмиссионный доход | Резерв по переоценке основных средств | Накопленная прибыль | Итого          |
|--|------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------|
| <b>Остаток на 31 декабря 2010 г.</b>   | <b>1 194</b>     | <b>132 750</b>    | <b>241 657</b>                        | <b>285 053</b>      | <b>660 654</b> |
| Совокупный доход за период:  |                  |                   |                                       |                     |                |
| Чистая прибыль за год  | -                | -                 | -                                     | 2 421               | 2 421          |
| Прочий совокупный доход за период:   |                  |                   |                                       |                     |                |
| Результат переоценки ОС  | -                | -                 | 8 741                                 | -                   | 8 741          |
| Изменения в отложенном налоге на прибыль, связанные с резервом по переоценке | -                | -                 | (1 098)                               | -                   | (1 098)        |
| Итого прочий совокупный доход  | -                | -                 | 7 643                                 | -                   | 7 643          |
| <b>Итого совокупный доход за период</b>                                      | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>7 643</b>                          | <b>2 421</b>        | <b>10 064</b>  |
| Перевод в состав нераспределенной прибыли:                                   |                  |                   |                                       |                     |                |
| Амортизация резерва переоценки   | -                | -                 | (2 074)                               | 2 074               | -              |
| Списание резерва переоценки по выбывшим основным средствам                   | -                | -                 | (634)                                 | 634                 | -              |
| Итого перевод в состав нераспределенной прибыли                              | -                | -                 | (2 708)                               | 2 708               | -              |
| <b>Остаток на 31 декабря 2011 г.</b>   | <b>1 194</b>     | <b>132 750</b>    | <b>246 591</b>                        | <b>290 183</b>      | <b>670 718</b> |
| Совокупный доход за период:  |                  |                   |                                       |                     |                |
| Чистая прибыль за год  | -                | -                 | -                                     | 3 958               | 3 958          |
| Прочий совокупный доход за период:   |                  |                   |                                       |                     |                |
| Результат переоценки ОС  | -                | -                 | 18 112                                | -                   | 18 112         |
| Изменения в отложенном налоге на прибыль, связанные с резервом по переоценке | -                | -                 | (3 328)                               | -                   | (3 328)        |
| Итого прочий совокупный доход  | -                | -                 | 14 784                                | -                   | 14 784         |
| <b>Итого совокупный доход за период</b>                                      | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>14 784</b>                         | <b>3 958</b>        | <b>18 742</b>  |
| Перевод в состав нераспределенной прибыли:                                   |                  |                   |                                       |                     |                |
| Амортизация резерва переоценки   | -                | -                 | (1 319)                               | 1 319               | -              |
| Списание резерва переоценки по выбывшим основным средствам                   | -                | -                 | (154)                                 | 154                 | -              |
| Итого перевод в состав нераспределенной прибыли                              | -                | -                 | (1 473)                               | 1 473               | -              |
| <b>Остаток на 31 декабря 2012 г.</b>   | <b>1 194</b>     | <b>132 750</b>    | <b>259 902</b>                        | <b>295 614</b>      | <b>689 460</b> |

|  | 2012 г.         | 2011 г.         |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>                                  |                 |                 |
| Прибыль/(убыток) до налогообложения  | 12 149          | 13 031          |
| Поправки на:   |                 |                 |
| Износ основных средств   | 34 480          | 32 056          |
| Убыток от переоценки и выбытия основных средств  | 3 680           | 9 205           |
| Расходы по процентам   | 25 457          | 16 601          |
| Дополнительные расходы по кредиту  | 126             | 100             |
| Доходы по процентам  | (750)           | (1 006)         |
| Изменение резерва по дебиторской задолженности   | (1 249)         | 700             |
| Государственная субсидия   | (350)           | (350)           |
| Расходы, связанные с привлечением кредита ЕБРР, включая штрафные санкции                       | 1 750           | 2 738           |
| <b>Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b> | <b>75 293</b>   | <b>73 075</b>   |
| Увеличение дебиторской задолженности   | (45 133)        | (84 371)        |
| (Увеличение)/уменьшение запасов  | 2 882           | (2 148)         |
| Увеличение кредиторской задолженности  | 21 978          | 14 366          |
| <b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>                                  | <b>55 020</b>   | <b>922</b>      |
| Проценты уплаченные  | (25 675)        | (16 448)        |
| (Уплаченный налог на прибыль)/Возврат переплаты по налогу на прибыль                           | (4 622)         | (4 684)         |
| Проценты полученные  | 865             | 3 086           |
| <b>Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности</b>               | <b>25 588</b>   | <b>(17 124)</b> |
| <b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>                                |                 |                 |
| Приобретение основных средств  | (11 651)        | (46 790)        |
| Поступления от продажи основных средств  | 8 624           | 2 775           |
| <b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>                                | <b>(3 027)</b>  | <b>(44 015)</b> |
| <b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>                                    |                 |                 |
| Погашение кредитов   | (295 254)       | (76 031)        |
| Поступления по кредитам  | 263 861         | 75 322          |
| <b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>                                    | <b>(31 393)</b> | <b>(709)</b>    |
| Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов                              | <b>(8 832)</b>  | <b>(61 848)</b> |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года  | 12 857          | 74 705          |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>                           | <b>4 025</b>    | <b>12 857</b>   |