

**МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН
ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД
(Монгол Улсад бүртгэлтэй аж ахуйн нэгж)
Аудитлагдсан нэгтгэсэн санхүүгийн тайлан
2018 оны 12 дугаар сарын 31**

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД
2018 ОНЫ 12 ДУГААР САРЫН 31-НИЙ ӨДРӨӨР ДУУСГАВАР БОЛСОН ЖИЛ
АГУУЛГА

Компанийн талаарх мэдээлэл	1
ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛИЙН ДАРГА БА ГҮЙЦЭТГЭХ УДИРДЛАГЫН МЭДЭГДЭЛ	2
ХАРААТ БУС АУДИТОРЫН ТАЙЛАН	3
Нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайлан	9
Нэгтгэсэн санхүүгийн байдлын тайлан	10
Нэгтгэсэн эздийн өмчийн тайлан	11
Нэгтгэсэн мөнгөн гүйлгээний тайлан	12
1. Компанийн болон Группийн талаарх мэдээлэл	13
2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого	13
2.1. Тайлан бэлтгэх үндэслэл	13
2.2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого ба толилуулгад орсон өөрчлөлтүүд	14
2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо	17
2.4. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол үнэлэмж, тооцоолол, төсөөллүүд	30
3. Шилжилтийн тодруулга	32
4. Хүүний орлого болон сегментийн мэдээлэл	32
5. Хүүний зардал	33
6. Хураамж, шимтгэлийн зардал	33
7. Санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдал	33
8. Үйл ажиллагааны бусад орлого	33
9. Үйл ажиллагааны зардал	34
10. Орлогын албан татварын зардал	34
11. Нэгж хувьцаанд ногдох ашиг	35
12. Бэлэн мөнгө ба банкин дахь данс	35
12.1. Бэлэн мөнгө ба банкин дахь дансны үнэ цэнийн бууралтын сан	36
13. Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр	37
13.1. Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүрийн үнэ цэнийн бууралтын сан	37
14. Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага	38
14.1. Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагын үнэ цэнийн бууралтын сан	38
15. Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	40
15.1. Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцыг авлагын үнэ цэнийн бууралтын сан	40
16. Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө	41
17. Бусад хөрөнгө	42
18. Үндсэн хөрөнгө	42
19. Биет бус хөрөнгө	43
20. Зээлээр авсан эх үүсвэр	43
21. Баталгаажсан бонд	44
22. Бусад өр төлбөр	44
23. Хойшлогдсон татварын өглөг	45
24. Энгийн хувьцаа	45
25. Болзошгүй өр төлбөр ба үүрэг	46
26. Хөрөнгө ба өр төлбөрийн хугацааны шинжилгээ	47
27. Холбоотой талуудын тодруулга	48
28. Эрсдэлийн удирдлага	52
28.1. Оршил	52
28.2. Зээлийн эрсдэл	52
28.3. Төлбөрийн чадварын эрсдэл	56
28.4. Зах зээлийн эрсдэл	57
28.5. Үйл ажиллагааны эрсдэл	58
29. Санхүүгийн хэрэглүүрийн бодит үнэ цэнэ	58
30. Хөрөнгийн удирдлага	59
31. Тайлант хугацааны дараах үйл явдлууд	59
32. Монгол хэл дээрх орчуулга	59

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Компанийн талаарх мэдээлэл

Албан хаяг	: Сүхбаатар дүүрэг, 1-р хороо, Энхтайваны өргөн чөлөө-19, 13 давхар, Шуудангийн хайрцаг-14210-215 Улаанбаатар хот, Монгол улс
Төлөөлөн удирдах зөвлөл (ТУЗ)-ийн гишүүд	: М. Мөнхбаатар (ТУЗ-ийн дарга) Д. Аюуш Б. Чойжилжалбуу Т. Даваажав Л. Гантөмөр Б. Гантулга Ч. Хашчулуун Э. Шижир Ч. Отгочулуу
ТУЗ-ийн нарийн бичиг	: Г. Саруул
Аудиторууд	: Эрнст энд Янг Монголия Аудит ХХК Мэргэшсэн нягтлан бодогчид

ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛИЙН ДАРГА БА ГҮЙЦЭТГЭХ УДИРДЛАГЫН МЭДЭГДЭЛ

МИК Холдинг ХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга Мягмарын Мөнхбаатар, Гүйцэтгэх захирал Бадамхатангын Гантулга, Санхүү хариуцсан дэд захирал Моломжамцын Бат-Өлзий бид, МИК Холдинг ХК болон түүний охин компаниуд (“Групп”)–ын нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангууд нь 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаарх Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн байдал хийгээд тухайн өдрөөр дуусгавар болсон санхүүгийн жилийн үйл ажиллагааны үр дүн, мөнгөн гүйлгээг Нягтлан бодох бүртгэлийн олон улсын стандартын зөвлөл (“НББОУСЗ”)–өөс гаргасан Санхүүгийн тайлагналын олон улсын стандартууд (“СТОУС”)–ын дагуу үнэн зөв, бодитой илэрхийлсэн гэдгийг үүгээр мэдэгдэж байна.



Мягмарын Мөнхбаатар
Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Badamkhatan B".

Бадамхатангын Гантулга
Гүйцэтгэх захирал

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Moolomjamtsyn B".

Моломжамцын Бат-Өлзий
Санхүү, удирдлагын газрын захирал

Улаанбаатар хот, Монгол улс
Огноо: 2019 оны 4 дүгээр сарын 1

ХАРААТ БУС АУДИТОРЫН ТАЙЛАН

МИК Холдинг ХК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдэд

Дүгнэлт

Бид МИК Холдинг ХК болон түүний охин компаниуд (“Групп”)-ын 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөрх Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн байдлын тайлан, тухайн өдрөөр дуусгавар болсон санхүүгийн жилийн нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайлан, нэгтгэсэн өмчийн өөрчлөлтийн тайлан, нэгтгэсэн мөнгөн гүйлгээний тайлан, нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчооноос бүрдсэн санхүүгийн тайлангуудад аудит хийж гүйцэтгэлээ.

Бидний дүгнэлтээр дээр нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангууд нь 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаарх Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн байдал хийгээд тухайн өдрөөр дуусгавар болсон санхүүгийн жилийн үйл ажиллагааны үр дүн, мөнгөн гүйлгээг Санхүүгийн тайлагналын олон улсын стандартууд (“СТОУС”)-ын дагуу материаллаг алдаагүй, үнэн зөв толилуулсан байна.

Дүгнэлтийн Үндэслэл

Бид энэхүү аудитын ажлыг Аудитын олон улсын стандартууд (“АОУС”)-ын дагуу хийж гүйцэтгэв. Уг стандартуудын дагуу бидний хүлээсэн үүрэг хариуцлагыг энэхүү тайлангийн “*Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн аудитад хүлээх аудиторын үүрэг хариуцлага*” хэсэгт харуулав. Бид Нягтлан бодогчдын олон улсын ёс зүйн стандартын зөвлөлөөс баталсан “*Мэргэисэн нягтлан бодогчдын ёс зүйн дүрэм*”-ийн дагуу Группээс хараат бус бөгөөд уг дүрэмд заасны дагуу өөрсдийн бусад ёс зүйн хариуцлагаа бүрэн биелүүлсэн болно. Бидний олж авсан аудитын нотолгоо нь бидний гаргасан дүгнэлтэд хангалттай, зохистой үндэслэл болж чадна гэдэгт бид итгэлтэй байна.

Аудитын гол асуудлууд

Аудитын гол асуудлууд гэдэг нь тайлант хугацааны нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудын аудитад хамгийн ач холбогдолтой байсан гэж аудиторын мэргэжлийн үнэлэмжээр үзсэн асуудлууд юм. Эдгээр асуудлуудыг нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудын аудитын хүрээнд болон эдгээр санхүүгийн тайлангуудад аудиторын дүгнэлт өгөхдөө авч үзсэн бөгөөд бид эдгээр асуудлуудын талаар тусдаа дүгнэлт гаргадаггүй болно. Аудитын гол асуудал нэг бүрийг бид хэрхэн авч үзсэн талаарх тайлбарыг дор өгсөн болно.

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн аудитад хүлээх аудиторын үүрэг хариуцлага хэсэгт дурдсан үүрэг хариуцлагууд болон эдгээр асуудлуудтай холбоотой үүрэг хариуцлагыг бид бүрэн биелүүлсэн. Иймд нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудын материаллаг буруу илэрхийлэгдэх эрсдэлийн үнэлгээнд тохирсон горимуудыг гүйцэтгэх нь бидний аудитын нэг хэсэг юм. Дор дурдсан асуудлуудыг авч үзэхдээ гүйцэтгэсэн горимуудыг багтаасан аудитын горимуудын үр дүн нь энд хавсаргасан нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудад өгсөн бидний аудитын дүгнэлтийн үндэслэл болно.



Building a better
working world

ХАРААТ БУС АУДИТОРЫН ТАЙЛАН (ҮРГЭЛЖЛЭЛ)

МИК Холдинг ХК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдэд (үргэлжлэл)

Аудитын гол асуудлууд (үргэлжлэл)

Аудитын гол асуудлууд	Аудитын гол асуудлуудыг хэрхэн анхаарч ажилласан тухай
<p>Санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын сан болон СТОУС 9-ийн дагуу бүртгэл</p> <p>Группийн удирдлага нь мөнгөн хөрөнгө, санхүүгийн хөрөнгө оруулалт болон худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагын үнэ цэнийн бууралтыг үнэлэмж болон өндөр түвшний хийсвэр төсөөлөл ашиглан тооцоолдог.</p> <p>Группийн мөнгөн хөрөнгө, санхүүгийн хөрөнгө оруулалт, худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага нь өндөр дүнтэй (2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаарх Группийн нийт хөрөнгөд 98 хувь эзэлж байгаа) бөгөөд холбогдох тооцооллын тодорхойгүй байдлаас үүдэн эдгээр санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтыг бид аудитын гол асуудал гэж үзсэн.</p> <p>Үнэ цэнийн бууралтын аргачлал нь ирээдүйн Зээлийн үнэ цэнийн хүлээгдэж буй алдагдал (“ЗҮЦХА”)–ын загварт суурилсан. Энэхүү загварын элементүүд нь томоохон тооцоолол болон төсөөллүүдийг шаарддаг. Үүнд:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Санхүүгийн хөрөнгийн шатлал; • Зээлийн үнэ цэнийн хүлээгдэж буй алдагдлын загварыг боловсруулах болон Чанаргүйдлийн магадал (“ЧМ”), Алдагдалд хүргэх чанаргүйдэл (“АХЧ”) зэрэг өгөгдлүүдийг сонгох; • Чанаргүйдэлд өртөх дүн (“ЧӨД”)–г тодорхойлох; • Макро эдийн засгийн төсөөллүүд, эдийн засгийн өгөгдлүүд болон ЗҮЦХА-ын тооцоололд орох өгөгдлүүдийн нөлөөлөл зэргийн хоорондын хамаарлыг тодорхойлох; • Эдийн засгийн өгөгдлүүдийг ЗҮЦХА-ын загвартай холбохын тулд ирээдүйн макро эдийн засгийн төсөөллүүд, тэдгээрийн магадлалаар жигнэсэн дүнг сонгох. <p>Холбогдох нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого, нягтлан бодох бүртгэлийн гол тооцоолууд болон үнэлэмжүүдийг нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн Тодруулга 2.3, 2.4, 3, 12.1, 13.1, 14.1, 15.1 болон 28.2-т толилуулсан.</p>	<p>Бидний аудитын горимуудад Группийн зээлийн эрсдэлийн удирдлагын талаар мөн мөнгөн хөрөнгө, худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага болон санхүүгийн хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнийн бууралтыг ЗҮЦХА-ын загвараар тооцоолохдоо Группийн ашигласан аргачлал, өгөгдөл, төсөөллүүдийг үнэлэхэд баримталдаг горимуудын талаар ойлголт авах ажил багтсан.</p> <p>2018 оны 1 дүгээр сарын 1 болон 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөрх санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын санг үнэлэхдээ бид дотоод мэргэжилтнүүдээсээ туслалцаа авч хамтран ажилласан. Үүнд: Чанаргүйдэлд өртөх дүнг 3-н шатлалд ангилах болсон үндэслэл, ЧМ, АХЧ, ЧӨД-ийн тодорхойлолт болон загварт хэрэглэсэн ирээдүйн макро эдийн засгийн хувьсагчууд нь зохистой байгаа эсэхийг мөн ЗҮЦХА-ын загварын ерөнхий логикийг үнэлсэн.</p> <p>Шатлалт ангиллын зохистой эсэхийг шалгахдаа бид хугацаа хэтэрсэн зээлийн мэдээлэл, хөрөнгө анхлан хүлээн зөвшөөрөлтийн болон тайлагналын өдрийн зээлдэгчид өгсөн үнэлгээ болон бусад холбогдох мэдээллүүдийг шалгасан.</p> <p>Бид ЗҮЦХА-ын загварт ашигласан гол өгөгдлүүдийг компанийн дотоод эх үүсвэрээс олж авсан түүхэн мэдээлэл болон гадаад эх үүсвэрээс олж авсан салбарын, санхүүгийн, эдийн засгийн мэдээллүүдтэй харьцуулсан. Бидний шалгалтад дараах ажлууд багтсан. Үүнд:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Түүхэн ЧМ, АХЧ-ийн тооцоололд хэрэглэсэн дотоод өгөгдлүүдийн алдаагүй зөв эсэхийг шалгасан; • Олон хувилбарт шинжилгээнд ашигласан өгөгдлүүдийг гадаад эх үүсвэрийн мэдээллүүдтэй тулгасан; • ЧӨД-ийн иж бүрэн эсэх болон зээлд хөрвөх факторын алдаагүй зөв эсэхийг шалгасан. <p>Бид ЗҮЦХА-ын загварын гол өгөгдлүүдэд хэрэглэсэн үнэлэмжийн тууштай байдлыг авч үзсэн.</p> <p>Бид нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн холбогдох тодруулгуудын зохистой байдлыг мөн үнэлж үзсэн.</p>



Building a better
working world

ХАРААТ БУС АУДИТОРЫН ТАЙЛАН (ҮРГЭЛЖЛЭЛ)

МИК Холдинг ХК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдэд (үргэлжлэл)

Аудитын гол асуудлууд (үргэлжлэл)

<p>Группийн ТЗК-иудаас ирээдүйд хуваарилах ногдол ашигтай холбогдон үүсэх суутган тооцох татварын өр төлбөр</p> <p>Групп нь өөрийн Тусгай зориулалтын компаниуд ("ТЗК")-аас ирээдүйд хуваарилах ногдол ашигтай холбоотой суутган тооцох албан татварын өглөгийг бүртгэсэн.</p> <p>Монгол Улсын татварын хууль, тогтоомжийг тайлбарлахад удирдлагын зүгээс томоохон үнэлэмж шаарддаг бөгөөд ялангуяа тодорхой зааварчилгаа байхгүй үед мөн ногдол ашгийг хэзээ, ямар түвшинд хуваарилах зэргээс хамааран холбогдох суутган тооцон татварын төлбөрийн дүнг тодорхойлох үед уг үнэлэмж шаардлагатай болдог.</p> <p>Холбогдох тодруулгуудыг нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудын Тодруулга 2.4, 10 болон 23-т толилуулсан.</p>	<p>Бид Группийн ТЗК-иудаас ирээдүйд хуваарилах ногдол ашгаас суутган тооцох албан татварын өглөгтэй холбоотой удирдлагын нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогыг хянаж үзсэн.</p> <p>Удирдлагын хийсэн үнэлгээг үнэлж үзэхдээ бид ТЗК-иудын дүрмийн заалтууд, холбогдох хууль, Санхүүгийн зохицуулах хороо ("СЗХ")-ны холбогдох журмууд болон Монгол Улсын татварын холбогдох хууль, тогтоомж зэргийг уншиж судалсан ба удирдлагын зүгээс татварын хууль, журмуудын талаар хийсэн тайлбарын зохистой байдлыг үнэлж үзсэн.</p> <p>Мөн бид удирдлагын зүгээс хийсэн үнэлгээг хянахдаа дотоодын татварын хэлтсийн мэргэжилтэнтэй хамтран ажилласан.</p>
<p>Холбоотой талуудтай хийсэн нарийн бүтэцчилсэн санхүүгийн хэлцлүүд</p> <p>2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон тайлант жилийн хугацаанд Групп нь холбоотой талуудтай тодорхой хэмжээний хэд хэдэн нарийн бүтэцчилсэн санхүүгийн хэлцлүүдийг хийсэн.</p> <p>Эдгээр хэлцлүүдийн гэрээний нөхцөлүүд нь тус бүрийн нөхцөл байдлаас хамааран оролцогч талуудын эрх, үүргийг захирах хуулийн эрх зүйн орчны хүрээнд хийгдсэн. Хэлцлүүдийн нөхцөлүүдийг тайлбарлахад мөн СТОУС 10-ын дагуу талуудын эрх мэдэл ба өгөөжийг харгалзан хяналт бий эсэх, эсвэл СТОУС 9-ийн дагуу оролцогч талуудын эрх, үүргийг дүгнэж санхүүгийн хөрөнгө оруулалтын ангиллыг тодорхойлох гэх мэт нягтлан бодох бүртгэлийн зөв зохистой бүртгэлийг тодорхойлоход удирдлагын ихээхэн үнэлэмж шаардагдана.</p> <p>Холбогдох тодруулгуудыг нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн Тодруулга 2.3, 13, 16, 20 болон 27-д толилуулсан.</p>	<p>Бидний аудитын горимуудад Группийн холбоотой талуудын ажил гүйлгээний бүртгэлийг хамарсан бодлого, журмын талаар ойлголт авах ажил багтсан.</p> <p>Эдгээр холбоотой талуудтай хийгдсэн нарийн бүтэцчилсэн санхүүгийн хэлцлүүдийн талаар дэлгэрэнгүй ойлголтыг олж авахдаа бид холбогдох гэрээнүүдийг шалгасан. Мөн бид гэрээний зарим заалт, холбогдох хууль тогтоомжийн заалтуудын утга агуулгыг тодруулахад гуравдагч талын хууль зүйн зөвлөлтэй хамтран ажилласан.</p> <p>Дээр дурдсан ажлын үр дүнд үндэслэн бид удирдлагын холбоотой талуудтай хийсэн нарийн бүтэцчилсэн санхүүгийн хэлцлүүдийн бүртгэл нь СТОУС-ын дагуу хийгдсэн эсэхийг үнэлсэн.</p> <p>Бид нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн холбогдох тодруулгуудын зохистой байдлыг мөн үнэлж үзсэн.</p>



Building a better
working world

ХАРААТ БУС АУДИТОРЫН ТАЙЛАН (ҮРГЭЛЖЛЭЛ)

МИК Холдинг ХК -ийн Хувьцаа эзэмшигчдэд (үргэлжлэл)

Жилийн тайланд тусгагдсан бусад мэдээлэл

Группийн захирлууд бусад мэдээлэлд хариуцлага хүлээнэ. Бусад мэдээлэл гэдэгт аудитын тайлан гарсан өдрөөс хойш гарахаар хүлээгдэж буй жилийн тайланд тусгагдах санхүүгийн тайлангууд болон тэдгээрт хамаарах аудиторын тайлангаас бусад мэдээлэл (“Бусад хэсэг”) багтана.

Санхүүгийн нэгтгэсэн тайлангуудад өгсөн бидний дүгнэлт нь бусад мэдээлэлд хамаарахгүй бөгөөд тэдгээрт аливаа нэг хэлбэрийн баталгаажуулалтын дүгнэлт гаргаагүй болно.

Санхүүгийн нэгтгэсэн тайлангуудын аудиттай холбоотой бидний хүлээх хариуцлага нь бусад мэдээллийг уншиж тэдгээр бусад мэдээллүүд нь санхүүгийн тайлангууд эсвэл аудитын явцад бидний олж авсан мэдээллээс материаллаг байдлаар зөрүүтэй эсвэл материаллаг байдлаар алдаатай байгаа эсэхийг авч үзэх явдал юм.

Хэрэв бид аудитын тайлангийн өдрөөс өмнө олж авсан бусад мэдээллүүд дээр хийсэн өөрсдийн ажил дээр үндэслэн энэ бусад мэдээлэл нь материаллаг буруу илэрхийлэл агуулсан байна гэж дүгнэвэл энэ тухайгаа тайлагнах шаардлагатай. Энэ талаар тайлагнах зүйл бидэнд байхгүй болно.

Жилийн тайлангийн “Бусад хэсэг”-ийг унших үед тэнд материаллаг буруу илэрхийлэл байна гэж дүгнэвэл уг асуудлыг бид засаглал хариуцсан этгээдэд мэдэгдэх шаардлагатай.

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудтай холбоотойгоор удирдлага болон засаглах эрх мэдэл бүхий этгээдүүдийн хариуцлага

Санхүүгийн нэгтгэсэн тайлангуудыг СТОУС-ын дагуу бэлтгэх, үнэн зөв толилуулах ба залилан, алдааны улмаас үүсч болох материаллаг буруу илэрхийлэлгүй нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудыг бэлтгэх боломжийг бий болгоход шаардлагатай гэж удирдлагын тодорхойлсон дотоод хяналтуудад удирдлага хариуцлага хүлээнэ.

Группийн удирдлага нь нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудыг бэлтгэхдээ Группийн үйл ажиллагааг зогсоох эсвэл татан буулгахаар төлөвлөсөн эсвэл эдгээрээс өөр бодит сонголт байхгүйгээс бусад тохиолдолд нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудыг гаргахдаа удирдлага нь тасралтгүй байх зарчмын дагуу Группийн үйл ажиллагааг тасралтгүй явуулах чадварыг үнэлэх, боломжтой бол тасралтгүй байх зарчимтай холбоотой асуудлуудыг тодруулах, нягтлан бодох бүртгэлийн тасралтгүй байх суурийг хэрэглэх үүрэгтэй.

Засаглал хариуцсан этгээдүүд нь Группийн санхүүгийн тайлагналын үйл явцад хяналт тавих үүрэгтэй.

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн аудитад хүлээх аудиторын үүрэг хариуцлага

Залилан эсвэл алдаанаас үүссэн материаллаг буруу тайлагналуудаас нэгтгэсэн санхүүгийн тайлан нь бүхэлдээ ангид эсэх талаарх үндэслэлтэй баталгаа олж авах, дүгнэлт бүхий аудиторын тайлан гаргах нь бидний зорилго юм.

Зохистой баталгаажуулалт гэдэг нь өндөр түвшний баталгаажуулалт боловч АОУС-ын дагуу хийгдсэн аудит нь оршин байгаа материаллаг буруу тайлагналуудыг байнга илрүүлнэ гэсэн баталгаа биш юм. Буруу тайлагналууд нь залилан эсвэл алдаанаас үүсч болох ба хэрэв тэдгээр нь дангаараа эсвэл нийтдээ нэгтгэсэн санхүүгийн тайланд үндэслэн гаргасан хэрэглэгчдийн эдийн засгийн шийдвэрт нөлөөлөх магадлалтай бол материаллагт тооцогдоно.



Building a better
working world

ХАРААТ БУС АУДИТОРЫН ТАЙЛАН (ҮРГЭЛЖЛЭЛ)

МИК Холдинг ХК -ийн Хувьцаа эзэмшигчдэд (үргэлжлэл)

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн аудитад хүлээх аудиторын үүрэг хариуцлага (үргэлжлэл)

АОУС - ын дагуу хийх аудитын үед бид мэргэжлийн үнэлэмж, мэргэжлийн үл итгэх зарчмыг баримтлан ажилладаг. Бид мөн:

- Залилан эсвэл алдааны улмаас үүсч болох нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн материаллаг буруу тайлагналуудын эрсдэлүүдийг таних, үнэлэх, тэдгээр эрсдэлд тохирох аудитын горимуудыг боловсруулах, гүйцэтгэх, өөрсдийн дүгнэлтэнд үндэслэл болохуйц хангалттай, зохистой аудитын нотолгоог олж авах. Залилан нь хуйвалдах, бичиг баримт хуурамчаар үйлдэх, санаатайгаар орхигдуулах, буруу мэдэгдэл хийх, дотоод хяналтыг зөрчих зэрэг үйлдлүүдтэй холбоотой байж болох тул залилангаас үүдэн гарсан материаллаг буруу тайлагналыг илрүүлэхгүй байх эрсдэл нь алдаанаас үүдэн гарсан буруу тайлагналыг ирүүлэхгүй байх эрсдэлээс өндөр байдаг.
- Группийн дотоод хяналтын үр нөлөөтэй байдалд дүгнэлт өгөх зорилгоор биш тухайн нөхцөл байдалд тохирохуйц аудитын горим боловсруулахын тулд аудитад хамааралтай дотоод хяналтын талаар ойлголт олж авах.
- Хэрэглэсэн нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогууд нь зохистой эсэх, удирдлагын зүгээс нягтлан бодох бүртгэлийн ойролцоолсон тооцооллууд, тэдгээрт холбогдох тодруулгууд нь үндэслэлтэй эсэхийг үнэлэх.
- Нягтлан бодох бүртгэлийн тасралтгүй байх зарчмыг удирдлага зохистой хэрэглэсэн эсэх, олж авсан аудитын нотолгоонд үндэслэн Группийн үйл ажиллагаагаа тасралтгүй явуулах чадамжид мэдэгдэхүйц эргэлзээ үүсгэж болох үйл явдал эсвэл нөхцөл байдалтай холбоотой материаллаг тодорхой бус байдал байгаа эсэхийг дүгнэх. Хэрэв материаллаг тодорхой бус байдал байна гэж дүгнэвэл, бид аудиторын тайландаа нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн холбогдох тодруулгыг хийж өгөх эсвэл ийм тодруулга хангалтгүй бол дүгнэлтээ өөрчлөх шаардлагатай болдог. Аудиторын тайлан гарах өдөр хүртэл олж авсан аудитын нотолгоонд үндэслэн бид дүгнэлтээ гаргадаг. Гэхдээ ирээдүйн үйл явдал эсвэл нөхцөл байдал Группийн тасралтгүй байх зарчмыг алдагдуулж болно.
- Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангууд (үүнд тодруулгууд багтана)-ын ерөнхий толилуулга, бүтэц, агуулгыг үнэлэх мөн нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангууд нь зөв толилуулгын шаардлагыг хангахуйц байдлаар холбогдох ажил гүйлгээ, үйл явдлуудыг илэрхийлсэн эсэхийг үнэлэх.
- Нэгтгэсэн санхүүгийн тайланд дүгнэлт гаргахын тулд Группийн компаниудын санхүүгийн мэдээлэл болон бизнесийн үйл ажиллагаатай холбоотой хангалттай, зохистой аудитын нотолгоо олж авах. Бид Группийн аудитыг чиглүүлэх, хянах, гүйцэтгэх үүрэг хүлээдэг. Бид өөрсдийн аудитын дүгнэлтэд дангаараа хариуцлага хүлээнэ.

Бид аудитын ажлын төлөвлөсөн хамрах хүрээ, цаг хугацаа, томоохон хэмжээний дутагдал болон аудитын явцад олж тогтоосон дотоод хяналтын томоохон доголдол зэргийг багтаасан асуудлуудыг засаглал хариуцсан этгээдүүдэд мэдэгддэг.

Бид засаглал хариуцсан этгээдэд хараат бус байдлын холбогдох ёс зүйн шаардлагуудыг хангасан тухай мэдэгдлийг гаргаж өгдөг ба бидний хараат бус байдалд нөлөөлөхүйц харилцаа болон бусад асуудлууд байж болзошгүй гэж үзсэн тохиолдолд энэ тухай мэдэгддэг.

Засаглал хариуцсан этгээдэд мэдэгдсэн асуудлуудаас тайлант хугацааны нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудын аудитад хамгийн ач холбогдолтой гэж үзсэн асуудлуудыг бид аудитын гол асуудлууд гэж тодорхойлдог. Нийтэд мэдээллэхийг хууль журмын дагуу хориглоогүй бол, эсвэл маш ховор тохиолдолд энэ тухай мэдээллэснээс үүсэх үр дагавар нь олон нийтийн ашиг сонирхолд сөрөг нөлөө үзүүлэх магадлалтай тохиолдлоос бусад үед аудитын гол асуудлыг бид аудиторын тайланд толилуулдаг.

ХАРААТ БУС АУДИТОРЫН ТАЙЛАН (ҮРГЭЛЖЛЭЛ)
МИК Холдинг ХК -ийн Хувьцаа эзэмшигчдэд (үргэлжлэл)

Бусад зүйл

Энэхүү тайланг өөр ямар нэгэн зорилгоор биш, Монгол Улсын "Компанийн тухай хууль"-ийн 94 дүгээр зүйлд заасны дагуу Группийн хувьцаа эзэмшигчдийн захиалгаар аудитыг гүйцэтгэн Группийн хувьцаа эзэмшигчдэд зориулан гаргалаа. Бид энэхүү тайлангийн агуулгын хүрээнд өөр аливаа нэг гуравдагч талын өмнө хариуцлага хүлээхгүй болно.



Гарын үсэг зурсан



Доржбатын Мандахбаяр
Захирал

Баталсан



Адриан Чу
Партнер

Улаанбаатар хот, Монгол Улс
Огноо: 2019 оны 4 дүгээр сарын 1

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД
2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилийн
Нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайлан

	Тодруулга	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Хүүний орлого	4	237,664,203	215,043,980
Хүүний зардал	5	(143,679,467)	(125,386,232)
Цэвэр хүүний орлого		<u>93,984,736</u>	<u>89,657,748</u>
Хураамж, шимтгэлийн зардал	6	(11,882,019)	(9,984,700)
Үйл ажиллагааны бусад орлого	8	222,241	69,156
Үйл ажиллагааны нийт орлого		<u>82,324,958</u>	<u>79,742,204</u>
Санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдал	7	(737,144)	(1,673,740)
Үйл ажиллагааны цэвэр орлого		<u>81,587,814</u>	<u>78,068,464</u>
Үйл ажиллагааны зардал	9	(13,467,503)	(7,027,586)
Татварын өмнөх ашиг		<u>68,120,311</u>	<u>71,040,878</u>
Орлогын албан татварын зардал	10	(10,539,731)	(11,877,891)
Нийт дэлгэрэнгүй орлогыг илэрхийлэх тайлант жилийн ашиг		<u><u>57,580,580</u></u>	<u><u>59,162,987</u></u>
Нэгж хувьцаанд ногдох ашиг (төгрөгөөр):			
Нэгж хувьцаанд ногдох үндсэн болон шингэрсэн ашиг	11	<u>3,477.51</u>	<u>3,180.32</u>

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөрх

Нэгтгэсэн санхүүгийн байдлын тайлан

	Тодруулга	2018 мян.төг	2017 мян.төг
ХӨРӨНГӨ			
Бэлэн мөнгө ба банкин дахь данс	12	86,438,794	212,950,606
Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр	13	196,008,869	–
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага	14	20,317,980	29,825,565
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	15	2,840,112,824	2,518,056,150
Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө	16	5,000,000	–
Бусад хөрөнгө	17	3,525,542	794,194
Үндсэн хөрөнгө	18	33,479,567	14,527,014
Биет бус хөрөнгө	19	157,779	112,569
НИЙТ ХӨРӨНГӨ		<u>3,185,041,355</u>	<u>2,776,266,098</u>
ӨР ТӨЛБӨР			
Зээлээр авсан эх үүсвэр	20	44,907,989	15,498,844
Баталгаажсан бонд	21	2,898,320,103	2,576,010,489
Бусад өр төлбөр	22	11,171,232	4,813,595
Орлогын албан татварын өглөг		1,195,430	3,639,426
Хойшлогдсон татварын өглөг	23	20,995,169	13,800,402
НИЙТ ӨР ТӨЛБӨР		<u>2,976,589,923</u>	<u>2,613,762,756</u>
ӨӨРИЙН ХӨРӨНГӨ			
Энгийн хувьцаа	24	20,709,320	20,709,320
Хувьцааны урамшуулал	24	52,225,115	52,225,115
Халаасны хувьцаа	24	(62,143,136)	(47,055,136)
Хуримтлагдсан ашиг		197,660,133	136,624,043
НИЙТ ӨӨРИЙН ХӨРӨНГӨ		<u>208,451,432</u>	<u>162,503,342</u>
НИЙТ ӨР ТӨЛБӨР БА ӨӨРИЙН ХӨРӨНГӨ		<u>3,185,041,355</u>	<u>2,776,266,098</u>

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилийн

Нэгтгэсэн эздийн өмчийн тайлан

Тодруулга	Энгийн Хувьцаа мян.төг	Хувьцааны Урамшуулал мян.төг	Халаасны хувьцаа мян.төг	Хуримтлагд- сан ашиг* мян.төг	Нийт өөрийн хөрөнгө мян.төг
2017.01.01-ний өдрийн байдлаар	20,709,320	52,225,115	(24,057,436)	86,252,873	135,129,872
Нийт дэлгэрэнгүй орлого	–	–	–	59,162,987	59,162,987
Буцаан худалдан авсан хувьцаа	24	–	(22,997,700)	–	(22,997,700)
Зарласан ногдол ашиг	24	–	–	(8,791,817)	(8,791,817)
2017.12.31 болон 2018.01.01-ний өдрийн байдлаар	<u>20,709,320</u>	<u>52,225,115</u>	<u>(47,055,136)</u>	<u>136,624,043</u>	<u>162,503,342</u>
СТОУС 9-ийн хэрэгжилтийн нөлөөлөл (Тодруулга 3)	–	–	–	3,455,510	3,455,510
СТОУС 9-ийн хэрэгжилтийн дараах 2018.01.01-ний өдрийн байдлаар	<u>20,709,320</u>	<u>52,225,115</u>	<u>(47,055,136)</u>	<u>140,079,553</u>	<u>165,958,852</u>
Нийт дэлгэрэнгүй орлого	–	–	–	57,580,580	57,580,580
Буцаан худалдан авсан хувьцаа	24	–	(15,088,000)	–	(15,088,000)
2018.12.31-ний өдрийн байдлаар	<u>20,709,320</u>	<u>52,225,115</u>	<u>(62,143,136)</u>	<u>197,660,133</u>	<u>208,451,432</u>

* 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар Группийн ТЗК-иудад хамааралтай хязгаарлагдсан хуримтлагдсан ашиг нь 207,827,030 мянган төгрөг (2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар: 138,004,023 мянган төгрөг) байсан. Уг хязгаарлалт нь ТЗК-иудын гаргасан Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондтой (“ИЗББ”) холбогдох бөгөөд үүний дүнд дээрхи хуримтлагдсан ашгийг Санхүүгийн Зохицуулах Хороо (“СЗХ”)-ны холбогдох журам болон тэдгээрийн дүрэмд заасны дагуу тухайн ТЗК-иудыг татан буулгах хүртэл хуваарилахаас хязгаарласан.

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ОХИН КОМПАНИУД

2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилийн

Нэгтгэсэн мөнгөн гүйлгээний тайлан

	Тодруулга	2018 мян.төг	2017 мян.төг
ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ МӨНГӨН ГҮЙЛГЭЭ			
Татварын өмнөх ашиг		68,120,311	71,040,878
Тохируулга:			
Валютын ханшийн бодит бус олз/гарз		64,346	(70,559)
Үнэ цэнийн бууралтын алдагдал	7	737,144	1,673,740
Үндсэн хөрөнгө борлуулсны гарз	9	–	86
Үндсэн хөрөнгийн элэгдэл	9	783,571	496,718
Данснаас хассан үндсэн хөрөнгө	9	100	–
Биет бус хөрөнгийн хорогдол	9	67,120	54,586
Хойшлогдсон нөхцөлт хандивын хорогдуулга	8	(75,099)	(1,058)
Ажлын капиталын өөрчлөлтийн өмнөх үйл ажиллагааны ашиг		69,697,493	73,194,391
Үйл ажиллагааны хөрөнгө, өр төлбөрийн өөрчлөлтүүд:			
Банкин дахь данс – анхны дуусгавар хугацаа нь 3 сараас дээш		99,826,865	(84,591,223)
Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр		(2,440,522)	–
Орон сууцны зээлийн багцын авлага		272,583,514	211,431,147
Бусад хөрөнгө		(2,731,348)	(462,223)
Баталгаажсан үнэт цаас		(258,669,632)	(199,685,056)
Бусад өр төлбөр*		1,518,624	812,903
Үйл ажиллагаанаас орсон мөнгөн гүйлгээ		179,784,994	699,939
Орлогын албан татварын төлөлт		(5,788,960)	(3,661,865)
Үйл ажиллагаанаас орсон/(-нд зарцуулсан) цэвэр мөнгөн гүйлгээ		173,996,034	(2,961,926)
ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН МӨНГӨН ГҮЙЛГЭЭ			
Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүрийн хөрөнгө оруулалт		(195,000,000)	–
Үндсэн хөрөнгө худалдан борлуулсны орлого		24,084	63,000
Үндсэн хөрөнгийн худалдан авалт		(14,846,196)	(397,531)
Биет бус хөрөнгийн худалдан авалт	19	(112,330)	(90,534)
Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгийн хөрөнгө оруулалт		(5,000,000)	–
Хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагаанд зарцуулсан цэвэр мөнгөн гүйлгээ		(214,934,442)	(425,065)
САНХҮҮГИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ МӨНГӨН ГҮЙЛГЭЭ			
Төлсөн ногдол ашиг		–	(8,791,817)
Зээлээр авсан эх үүсвэр**		36,355,296	8,500,000
Зээлийн эх үүсвэрийн эргэн төлөлт**		(6,946,151)	(1,554,045)
Халаасны хувьцааны худалдан авалт		(15,088,000)	(22,997,700)
Санхүүгийн үйл ажиллагаанаас орсон/(-нд зарцуулсан) цэвэр мөнгөн гүйлгээ		14,321,145	(24,843,562)
Мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгийн цэвэр бууралт		(26,617,263)	(28,230,553)
Мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгийн ханшийн өөрчлөлтийн нөлөө		(64,346)	70,559
1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөрх мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгө		112,093,719	140,253,713
12 дугаар сарын 31-ний өдрөөрх мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгө	12	85,412,110	112,093,719
Хүүний үйл ажиллагааны мөнгөн гүйлгээ			
Хүлээж авсан хүү		236,312,625	209,648,564
Төлсөн хүү		(142,814,834)	(120,750,529)

* Групп нь жилийн дундуур мөнгөн бус гүйлгээгээр 4,914,112 мян. төгрөгийн үндсэн хөрөнгийг худалдан авсан.

** Санхүүгийн үйл ажиллагааны хөдөлгөөнд өр төлбөртэй холбоотой мөнгөн бус өөрчлөлт ороогүй.

1. Компанийн болон Группийн талаарх мэдээлэл

Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК ХХК (“МИК ОССК”) нь Монгол улсын Компанийн тухай хуулийн дагуу 2006 оны 9 дүгээр сарын 4-ний өдөр “Орон Сууцны Санхүүжилтийн Компани” нэртэйгээр анх үүсгэн байгуулагдсан ба 2006 оны 10 дугаар сарын 6-ны өдөр “Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК ХХК” гэж нэрээ өөрчилсөн.

МИК Холдинг ХК (“Компани”) нь Монгол улсын Компанийн тухай хуулийн дагуу 2008 оны 4 дүгээр сарын 23-ны өдөр үүсгэн байгуулагдсан бөгөөд МИК ОССК-ийн бүрэн эзэмшлийн охин компани байсан. Уг компани өмнө нь “ТЗК А” ХХК нэртэйгээр анх байгуулагдсан ба 2015 оны 10 дугаар сарын 30-ны өдөр нэрээ өөрчилсөн. Компани нь байгуулагдсанаас хойш дахин шинэчлэлийн дагуу үндсэн үйл ажиллагаа нь хөрөнгө оруулалт болох хүртэл үйл ажиллагаа явуулаагүй ба 2015 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдөр Компани нь одоогийн Группийн бүрэлдэхүүн дэх компаниудын толгой компани болсон.

Группийн үндсэн үйл ажиллагаа явуулдаг албан хаяг нь Сүхбаатар дүүрэг, 1-р хороо, Энхтайваны Өргөн Чөлөө-19, 13 давхар, Улаанбаатар хот, Монгол улс.

Группийн эрхэм зорилго нь арилжааны банкуудаас орон сууцны зээлүүдийг худалдан авч, орон сууцны зээллэгийн цаашдын өсөлтөд ашиглах нэмэлт хөрөнгөөр банкны салбарыг хангаснаар Монгол улсад орон сууцны зээлийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэхэд оршино. Группийн үндсэн үйл ажиллагаанд Монгол улсын арилжааны банкуудаас орон сууцны зээлийг худалдан авч, орон сууцны зээлийн эргэн төлөлтийн мөнгөн урсгалыг барьцаалсан бонд гаргах орно.

Нэг бүр нь 1,000 (2017 онд: 1,000) төгрөгийн нэрлэсэн үнэ бүхий 20,709,320 (2017 онд: 20,709,320) ширхэг энгийн хувьцаанаас бүрдэх 20,709,320 мянган төгрөг (2017 онд: 20,709,320 мянган төгрөг)-ийн бүртгэлтэй хувьцаат хөрөнгөтэй.

Компани нь Монголын хөрөнгийн биржид бүртгэлтэй, Монгол улсад үүсгэн байгуулагдсан, тус улсын нутаг дэвсгэр дээр үйл ажиллагаа явуулдаг хувьцаат компани юм. 2018 оны 12 дугаар сарын 31-нээрх Группийн хувьцаа эзэмшигчдийн тухай Тодруулга 24-т толилуулсан.

2010 оны 4 дүгээр сарын 23-ний өдөр батлагдсан Монгол улсын Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн дагуу хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах бизнесийн үйл ажиллагаа нь 2011 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс эхлэн Монгол улсад тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагаа болсон. 2012 оны 3 дугаар сарын 14-ний өдөр МИК ОССК-д Монгол улсын СЗХ-ноос хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах тусгай зөвшөөрөл олгосон.

2013 онд Монгол улсын засгийн газар Монголбанктай хамтран орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой орчныг бий болгохоор орон сууцны санхүүжилтийн татаасын тогтолцоог багтаасан үнэ тогтворжуулах хөтөлбөрийг санаачилсан. Уг хөтөлбөрийн дагуу Монгол улсын арилжааны банкуудад татаасаар санхүүжсэн зээлийн хүү бүхий орон сууцны зээл олгох эсвэл одоогийн зээлийг татаасаар санхүүжсэн зээлийн хүү бүхий орон сууцны зээлээр дахин санхүүжүүлэхээр зээл олгосон.

2013 оны 6 дугаар сарын 14-ний өдөр МИК ОССК, Монголбанк болон 14 арилжааны банктай засгийн газрын хөтөлбөрт оролцохоор гэрээ байгуулсан ба 2013 оны 10 дугаар сарын 30-ны өдөр өөрийн бүрэн эзэмшлийн ТЗК болох МИК Актив Нэг ТЗК ХХК-ийг татаасаар санхүүжсэн 8 хувийн хүүтэй орон сууцны зээлийн багцыг арилжааны банкуудаас худалдан авч, ИЗББ гаргахаар байгуулсан.

2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний байдлаар Групп нь арван есөн ТЗК-иуд (2017: арван тав) байгуулсан байсан ба тэдгээрээс арван найман (2017: арван гурав) ТЗК нь зээлийн багц худалдан авч, ИЗББ гаргасан байсан.

Бүх ТЗК нь Монгол улсад үүсгэн байгуулагдсан ба эдгээр ТЗК-иудын гол үйл ажиллагаа нь ТЗК тус бүрийн дүрэм болон СЗХ-ны холбогдох журмын дагуу орон сууцны зээлийн багц худалдан авах, ИЗББ гаргах, Монгол улсын Засгийн газрын болон төв банкны үнэт цаас худалдан авах, худалдах мөн шалгуур хангасан банкинд хадгаламж байршуулах үйл ажиллагаа явуулахаар хязгаарлагдсан.

2018 оны 9 дүгээр сарын 12-ний өдөр СЗХ ТЗК-иудын үндсэн үйл ажиллагаанд хуулийн этгээдийн үнэт цаасанд хөрөнгө оруулах гэх нэмэлт өөрчлөлтийг баталсан.

Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2019 оны 4 дүгээр сарын 1-ний өдрийн шийдвэрээр Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудыг баталж, мэдээллэхийг зөвшөөрсөн.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого

2.1. Тайлан бэлтгэх үндэслэл

Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангууд нь Нягтлан Бодох Бүртгэлийн Олон Улсын Стандартын Зөвлөл (НББОУСЗ)-өөс баталж гаргасан Санхүүгийн Тайлагналын Олон Улсын Стандартууд (СТОУС)-ын дагуу бэлтгэгдсэн болно.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.1. Тайлан бэлтгэх үндэслэл (үргэлжлэл)

Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн тайланг бодит үнэ цэнээр хэмжигдэх санхүүгийн хөрөнгөөс бусдаар түүхэн өртгийн зарчмаар бэлтгэсэн. Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлан дахь дүнгүүдийг тодруулгад өөрөөр зааснаас бусад тохиолдолд мянганы орноор, Монгол төгрөгөөр тайлагнасан.

Санхүүгийн тайлангийн толилуулга

Групп нь санхүүгийн байдлын тайлангийн зүйлсийг хөрвөх чадварынх нь дарааллаар толилуулсан. Санхүүгийн байдлын тайлангийн өдрийн дараах 12 сарын дотор (богино хугацаанд) ба 12 сараас хойшхи хугацаанд (урт хугацаанд) гарсан хүлээн авсан эсвэл төлсөн төлбөрийн талаарх шинжилгээг Тодруулга 26-д толилуулсан.

Зөвхөн хүлээн зөвшөөрсөн дүнгүүдийг цэвэршүүлэх хуулиар олгогдсон эрхтэй, тооцоог цэвэр дүнгээр нь барагдуулах, эсвэл хөрөнгийг борлуулж өр төлбөрийг барагдуулах ажлыг нэгэн зэрэг хийхээр зэхэж байгаа л бол санхүүгийн хөрөнгө ба өр төлбөрийг хооронд нь цэвэршүүлэн, цэвэр дүнгээр санхүүгийн байдлын тайланд толилуулна. Нягтлан бодох бүртгэлийн аливаа нэг стандарт эсвэл тайлбараар шаардсан эсвэл зөвшөөрснөөс бусад тохиолдолд Группийн нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогод тусгайлан тодруулсанчлан орлого, зарлагыг нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд цэвэршүүлэн тайлагнаж болохгүй.

Нэгтгэлийн үндэслэл

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлан нь 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаарх Групп болон охин компаниудын санхүүгийн тайлангуудаас бүрдэнэ. Групп нь хүлээн авагчаас хувьсах өгөөжийг хүлээн авах эрхтэй болсон ба өөрийн эрх мэдлийг ашиглан тэдгээр өгөөжид нөлөөлөх чадвартай байгаа үед хөрөнгө оруулагч нь санхүүжигчийг хянаж байна гэж үзнэ. Тодруулбал зөвхөн дараах тохиолдолд Групп нь санхүүжигчийг хянаж байна гэж үзнэ:

- Санхүүжигчийн хувьд эрх мэдэлтэй байх (жишээ нь одоогийн эрхээр санхүүжигчийн холбогдох үйл ажиллагааг шууд удирдах чадвартай байх)
- Санхүүжигчийн үйл ажиллагаанд оролцох, оролцсоноороо төрөл бүрийн хувьсах өгөөж хүртэх эрх
- Санхүүжигчид нөлөөлөх эрх мэдлээ ашиглан хүртэх өгөөжид нөлөөлөх чадвар

Ерөнхийдөө, олонхийн санал өгөх эрхтэй үед хяналттай байна гэсэн таамаглал байдаг. Группд санхүүжигчийн санал өгөх эсвэл ижил төстэй эрхийн дийлэнх хувь байхгүй үед Групп бүх холбогдох баримт, нөхцөл байдлуудыг харгалзан санхүүжигчийн хувьд эрх мэдэлтэй байгаа эсэхээ үнэлдэг. Эдгээр баримт, нөхцөл байдал гэдэг нь:

- Санхүүжигчийн бусад саналын эрх эзэмшигчтэй хийсэн гэрээгээрх тохиролцоо
- Бусад гэрээгээрх тохиролцооноос үүссэн эрхүүд
- Группийн саналын эрх ба боломжит саналын эрхүүд

Хэрэв дээрхи гурван хяналтын элементээс нэг юм уу түүнээс илүүд өөрчлөлт орсон нь баримт, нөхцөл байдлаар нотлогдвол Групп нь санхүүжигчийг хянаж байгаа эсэхдээ дахин үнэлгээ хийдэг. Групп нь охин компаниудыг тэдгээрийг хянаж эхэлсэн үеэс нэгтгэсэн тайланд оруулж эхлэх ба хяналтыг алдах үед нэгтгэхээ больдог. Тайлант жилд худалдаж авсан эсвэл худалдсан охин компанийн хөрөнгө, өр төлбөр, орлого, зардлуудыг Группийн нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд Групп охин компанийн хяналтыг олж авах нөхцөл байдал үүссэн өдрөөс хяналт зогсох хүртэл багтаана.

Ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын бүрэлдэхүүн бүр нь хяналтын бус багц алдагдалтай байсан ч Группийн хувьцаа эзэмшигчид болон хяналтын бус багцад хамаарна. Охин компанийн нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогыг Группийн нягтлан бодох бүртгэлтэй нийцүүлэхийн тулд шаардлагатай бол охин компанийн санхүүгийн тайлангуудад залруулга хийнэ. Группийн гишүүдийн хооронд хийгдсэн бүх компани хоорондын хөрөнгө, өр төлбөр, эздийн өмч, орлого, зардал болон мөнгөн гүйлгээнүүдийг нэгтгэлээс бүрэн хассан.

Охин компани дахь хяналтын эрхээ алдаагүй ч, охин компанийн өмчлөлийн хувь оролцоо өөрчлөгдсөн тохиолдолд эздийн өмчийн гүйлгээгээр бүртгэнэ. Хэрэв Групп охин компани дахь хяналтаа алдвал, холбогдох хөрөнгө (гүдвиллийг оролцуулан), өр төлбөр, хяналтын бус хувь оролцоо, эздийн өмчийн бусад хэсгийг үл хүлээн зөвшөөрдөг ба үүнээс бий болсон олз, гарзыг ашиг, алдагдалд хүлээн зөвшөөрнө. Үлдсэн хөрөнгө оруулалтыг бодит үнэ цэнээр нь бүртгэнэ.

2.2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого ба толилуулгад орсон өөрчлөлтүүд

2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс хүчин төгөлдөр болсон доорхи СТОУС-уудаас бусад хэрэгжүүлж буй нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогууд нь өмнөх санхүүгийн жилийнхтэй адил юм.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого ба толилуулгад орсон өөрчлөлтүүд (үргэлжлэл)

Шинэ болон нэмэлт өөрчлөлтүүдийн стандартууд:

- | | |
|---|---|
| • СТОУС 9 | <i>Санхүүгийн хэрэглүүр</i> |
| • СТОУС 15 | <i>Харилцагчтай байгуулсан гэрээний орлого</i> |
| • СТОУСТХ 22 | <i>Гадаад валютаарх ажил гүйлгээ болон Урьдчилж төлсөн төлбөр</i> |
| • 2014-2016 жилийн СТОУС-ын ээлжит СТОУС-уудын 2016 оны 12 дугаар сард хэвлэн гаргасан нэмэлт сайжруулалт | <i>Сайжруулалтууд</i> |
| • СТОУС 2 Нэмэлт өөрчлөлт | <i>Хувьцаанд суурилсан төлбөрийн ангилал болон хэмжилт</i> |

Групп нь 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс СТОУС 9 ба СТОУС 15-ыг мөрдөж эхэлсэн. Эдгээр нягтлан бодох бүртгэлийн шинэ стандартуудыг нэвтрүүлсний үр дүнд гарсан өөрчлөлтийн шинж чанар, нөлөөг дор тайлбарлав. Бусад шинэ болон шинэчлэгдсэн стандарт, тайлбар нь Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн байдал болон үйл ажиллагаанд томоохон нөлөө үзүүлээгүй болно. Групп нь аливаа батлагдсан боловч хэрэгжиж эхлээгүй стандарт, тайлбар, нэмэлт өөрчлөлтийг хүчин төгөлдөр үйлчилж эхлэх өдрөөс өмнө мөрдөж эхлээгүй байна.

СТОУС 9 Санхүүгийн Хэрэглүүр

2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс эхлэн СТОУС 9 нь НББОУС 39-ыг бүрэн орлоно.

Групп нь СТОУС 9-ийн хамрах хүрээнд санхүүгийн хэрэглүүрийн талаарх 2017 оны харьцуулсан мэдээллийг дахин тайлагнаагүй болно. Тиймээс 2017 оны мэдээллийг НББОУС 39-ийн дагуу тайлагнасан бөгөөд 2018 оны толилуулсан мэдээлэлтэй харьцуулах боломжгүй юм. Групп нь СТОУС 9-ийг хэрэгжүүлснээр гарсан зөрүүг 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний байдлаар шууд хуримтлагдсан ашигт хүлээн зөвшөөрч, нөлөөллийг Тодруулга 3-т толилуулсан болно.

(i) Ангилал ба хэмжилтэд гарсан өөрчлөлт

СТОУС 9 нь өмчийн хэрэглүүр ба үүсмэл хэрэглүүрээс бусад бүх санхүүгийн хөрөнгийн ангилал ба хэмжилтийн ангиллыг тодорхойлоход хөрөнгө удирдах бизнесийн загварыг болон гэрээний мөнгөн гүйлгээний шинж чанарыг хослуулсан байдлаар үнэлэхийг шаарддаг.

НББОУС 39-ийн санхүүгийн хөрөнгийн хэмжилтийн ангиллууд нь (бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх, борлуулахад бэлэн, дуусгавар хугацаа хүртэл эзэмших болон хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх) дараах ангиллуудаар орлуулсан:

- Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр;
- Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр, үл хүлээн зөвшөөрөх өдрөөрх бодит үнэ цэнийн зөрүүг ашиг, алдагдалд шилжүүлэх;
- Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд бүртгэгдэх өмчийн хэрэглүүр, үл хүлээн зөвшөөрөх өдрөөрх бодит үнэ цэнийн зөрүүг ашиг, алдагдалд шилжүүлэхгүй;
- Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө.

Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх аж ахуйн нэгжийн өөрийн зээлийн эрсдэлээс үүсэх олз, гарзтай холбоотой өр төлбөрөөс бусад санхүүгийн өр төлбөрийн бүртгэл нь нэлэнхийдээ НББОУС 39-ийн бүртгэлээс өөрчлөгдөхгүй. Аж ахуйн нэгжийн өөрийн зээлийн эрсдэлээс үүсэх олз, гарзтай холбоотой өр төлбөрийн бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь бусад дэлгэрэнгүй орлогод тайлагнагдах ба тайлант үеийн дараа ашиг, алдагдалд шилжихгүй.

Группийн санхүүгийн хөрөнгө, өр төлбөрийн ангиллыг Тодруулга 2.3.2(i) Санхүүгийн хөрөнгө ба 2.3.2(ii) Санхүүгийн өр төлбөрт толилуулсан. Мөн 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний байдлаар СТОУС 9-ийг хэрэгжүүлсний тоон нөлөөг Тодруулга 3-т тусгасан.

(ii) Үнэ цэнийн бууралтад гарсан өөрчлөлт

СТОУС 9-ийг хэрэгжүүлсэн нь Группийн зээлийн үнэ цэнийн бууралтаас үүсэх алдагдлын бүртгэлийг үндсээр нь өөрчилсөн. Энэ нь НББОУС 39-ийн “зээлийн үнэ цэнийн үүссэн алдагдал” загварыг СТОУС 9-ийн ирээдүйд чиглэсэн “зээлийн үнэ цэнийн хүлээгдэж буй алдагдал” загвараар орлуулж байгаатай холбоотой юм. СТОУС 9 нь бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгөнөөс бусад зээлийн үүрэг ба санхүүгийн баталгааны гэрээ болон бүх зээл ба өрийн хэрэглүүрийн үнэ цэнийн бууралтыг тооцож холбогдох санг бүртгэхийг шаарддаг. Анхны хүлээн зөвшөөрөлтөөс хойш хөрөнгийн зээлийн эрсдэлийн мэдэгдэхүйц өсөлт ажиглагдаагүй бол үнэ цэнийн бууралтын тооцоолол нь дараагийн 12 сарын хугацаанд хөрөнгийн чанаргүйдлийн магадлалд суурилсан байдаг. 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний байдлаар СТОУС 9-ийг хэрэгжүүлсний тоон нөлөөг Тодруулга 3 Шилжилтийн тодруулгад тусгасан.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого ба толилуулгад орсон өөрчлөлтүүд (үргэлжлэл)

СТОУС 15 Харилцагчтай байгуулсан гэрээний орлого

СТОУС 15 нь НББОУС 11 Барилгын гэрээ, НББОУС 18 Орлого болон холбогдох тайлбаруудыг орлож байгаа бөгөөд харилцагчтай байгуулсан гэрээнээс үүсэх цөөн онцгой тохиолдлоос бусад бүх орлогыг хамарна. СТОУС 15 нь харилцагчидтай байгуулсан гэрээний орлогыг тооцох таван алхам бүхий загварыг бий болгож, орлогыг бараа бүтээгдэхүүн борлуулсан / үйлчилгээг үзүүлсний үр дүнд хүлээж авахаар хүлээгдэж буй төлбөрийг тусгасан дүнгээр хүлээн зөвшөөрнө.

СТОУС 15 нь харилцагчтай байгуулсан гэрээг дээр дурдсан загварын үе шат бүрээр дүгнэхэд холбогдох бүх баримт, нөхцөл байдлыг харгалзан үзэж, томоохон үнэлэмж хийхийг аж ахуйн нэгжээс шаарддаг. Стандарт нь гэрээг байгуулахад гарах нэмэлт зардал болон гэрээний биелэлттэй шууд холбоотой зардлын бүртгэлийг мөн тодорхойлдог.

Групп нь СТОУС 15-ыг 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс эхлэн мөрдсөнөөр санхүүгийн байдал болон үйл ажиллагаанд томоохон нөлөө үзүүлээгүй байна.

Батлагдсан боловч хэрэгжиж эхлээгүй стандартууд

Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудыг баталж гаргах өдрийн байдлаар батлагдаж гарсан боловч хэрэгжиж эхлээгүй стандартууд болон тайлбаруудын жагсаалтыг дор үзүүлэв. Групп энэхүү стандартуудыг хүчин төгөлдөр үйлчилж эхлэх өдрөөс мөрдөх хандлагатай байна.

- СТОУС 10 болон НББОУС 28 Нэмэлт өөрчлөлт *Хөрөнгө оруулагч болон Хараат компани/Хамтарсан үйлдвэрийн хоорондох хөрөнгийн борлуулалт болон хөрөнгөөрх хөрөнгө оруулалт*³
- СТОУС 16 *Түрээс*¹
- СТОУС 17 *Даатгалын гэрээ*²
- СТОУСТХ Тайлбар 23 *Орлогын албан татварын тодорхой бус асуудлууд*¹
- СТОУС 9 нэмэлт өөрчлөлт *Нөхөн төлбөрийн урьдчилсан төлбөрийн онцлогууд*¹
- НББОУС 28 Нэмэлт өөрчлөлт *Хараат компани ба хамтарсан үйлдвэр дэх хөрөнгө оруулалт*¹
- 2015-2017 жилийн СТОУС-н ээлжит сайжруулалт *СТОУС-уудын 2017 оны 12 дугаар сард хэвлэн гаргасан нэмэлт сайжруулалтууд*¹
- НББОУС 19 Нэмэлт өөрчлөлт *Төлөвлөгөөний өөрчлөлт, цомхотгол ба тохиролцоо*¹

¹ 2019 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр болно.

² 2020 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр болно.

³ Уг өөрчлөлтийн хүчин төгөлдөр болох өдрийг СТОУСЗ-ийн өмчийн аргын бүртгэл дэх судалгааны төслийн үр дүнгээс шалтгаалан тодорхойгүй хугацаагаар хойшлуулсан.

Группийн санхүүгийн тайланд хамааралтай байж болох СТОУС-уудын талаарх нэмэлт мэдээллүүд:

СТОУСТХ Тайлбар 23 Орлогын албан татварын тодорхой бус асуудлууд

СТОУСТХ-тайлбар 23 нь орлогын татварын бүртгэлийн эргэлзээний нөлөөг хэрхэн шийдвэрлэхийг тусгасан НББОУС 12 Орлогын татварт тавигдах шаардлагыг дэмждэг. Тус тайлбар нь 2019 оны 1 дүгээр сарын 1-нд буюу түүнээс хойш эхлэх тайлант жилүүдэд мөрдөгдөнө. Групп 2019 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс эхлэн тус тайлбарыг мөрдсөнөөр санхүүгийн байдал болон үйл ажиллагаанд материаллаг нөлөө үзүүлэхгүй гэж үзэж байна.

СТОУС 16 Түрээс

СТОУС 16 нь түрээсийн хүлээн зөвшөөрөлт, хэмжилт, толилуулга, тодруулгын үндсэн зарчмыг тодорхойлж, түрээслэгчийг бүх түрээсээ НББОУС 17-д заасан санхүүгийн түрээсийн нягтлан бодох бүртгэлтэй ижил төстэй бүртгэлээр бүртгэхийг шаардаж байгаа. Түрээслэгчийн хувьд дээрх шаардлагаас “бага дүнтэй хөрөнгийн түрээс” (компьютер гэх мэт) болон “богино хугацааны түрээс” (түрээсийн хугацаа нь 12 сар ба түүнээс бага)-ийг чөлөөлнө. Түрээслэгч нь түрээсийн хугацааны эхэнд түрээсийн төлбөр төлөх үүрэг (өөрөөр хэлбэл түрээсийн өр төлбөр) болон түрээсийн хугацааны туршид түрээсэлсэн хөрөнгийг ашиглах эрх бүхий хөрөнгийг хүлээн зөвшөөрнө. Түрээслэгч нь түрээсийн өр төлбөрийн хүүний зардал болон ашиглах эрх бүхий хөрөнгийн элэгдлийн зардлыг тус тусад нь хүлээн зөвшөөрнө.

Мөн түрээслэгч нь тодорхой үйл явдлууд (жишээлбэл, түрээсийн хугацааны өөрчлөлт, түрээсийн төлбөрийг тодорхойлоход ашигласан индекс болон хүүний түвшний өөрчлөлтөөс үүсэх ирээдүйн түрээсийн төлбөрийн өөрчлөлт) тохиолдох бүрд түрээсийн өр төлбөрийг дахин хэмжих шаардлагатай. Энэ тохиолдолд түрээсийн өр төлбөрийн өөрчлөлтийг ихэвчлэн ашиглах эрх бүхий хөрөнгийн дансны дүнг тохируулах байдлаар хүлээн зөвшөөрнө.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого ба толилуулгад орсон өөрчлөлтүүд (үргэлжлэл)

СТОУС 16 Түрээс (үргэлжлэл)

СТОУС 16-д заасан түрээслүүлэгчийн нягтлан бодох бүртгэл нь НББОУС 17-гийн дагуух одоогийн бүртгэлээс нэг их өөрчлөгдөөгүй. Түрээслүүлэгчийн хувьд СТОУС 16-гийн түрээсийн ангиллын зарчим нь НББОУС 17-гийн одоогийн зарчимтай ижил бөгөөд түрээсийг санхүүгийн болон үйл ажиллагааны түрээс гэж 2 ангилан бүртгэх шаардлага нь хэвээрээ байгаа. СТОУС 16-г 2019 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс эхлэн мөрдөнө.

Түрээслэгч нь СТОУС 16-г бүтэн буцаан мөрдөх эсвэл тодотгосон мөрдөх горимуудын аль нэгээр мөрдөж эхэлнэ. Групп 2019 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс эхлэн тус стандартыг мөрдсөнөөр санхүүгийн байдал болон үйл ажиллагаанд материаллаг нөлөө үзүүлэхгүй гэж үзэж байна.

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо

(1) Орлого, зардлыг хүлээн зөвшөөрөх

(i) Үр ашигт хүүний түвшний арга

НББОУС 39 болон СТОУС 9 стандартуудын дагуу хорогдуулсан өртгөөр хэмжигддэг бүхий л санхүүгийн хэрэглүүр, бодит үнэ цэнийн өөрчлөлтийг ашиг, алдагдлаар бүртгэдэг санхүүгийн хэрэглүүрийн хүүний орлого болон хүүний зардлыг үр ашигт хүүний түвшний (“ҮАХТ”) аргаар бүртгэдэг. СТОУС 9-ийн дагуу бодит үнэ цэнийн өөрчлөлтийг бусад дэлгэрэнгүй орлогод бүртгэдэг хүүтэй санхүүгийн хөрөнгөөс орж буй хүүний орлогын, НББОУС 39-ийн дагуух борлуулахад бэлэн санхүүгийн хөрөнгө болон хугацааны эцэс хүртэл хадгалах санхүүгийн хөрөнгийн хүүний орлогын мөн адилаар ҮАХТ-ээр бүртгэдэг. Үр ашигт хүүний хувь нь ирээдүйд орж ирэхээр тооцоолсон мөнгөн орлого, гарах зарлагыг санхүүгийн хэрэглүүрийн хүлээгдэж буй хугацааны эсвэл шаардлагатай бол түүнээс богино хугацааны туршид дискаунтлаж, санхүүгийн хэрэглүүрийн бүртгэлийн цэвэр дүнг гаргаж авах хүүний хувь юм.

Үр ашигт хүүний хувийг (хөрөнгийн хорогдуулсан өртөг) худалдан авалтын хөнгөлөлт эсвэл урамшууллыг харгалзан тооцдог бөгөөд шимтгэл, зардлууд нь үр ашигт хүүний хувийн салшгүй хэсэг юм. Групп зээлийн хүлээгдэж буй хугацааны турш тогтмол өгөөж хүртэнэ гэсэн хамгийн сайн тооцооллыг илэрхийлэх өгөөжийн хувиар хүүний орлогыг бүртгэдэг. Иймд, өөр өөр шинж чанарын бүтээгдэхүүний (урьдчилж төлсөн төлбөр, нэмэгдүүлсэн хүү болон шимтгэлүүдийг оролцуулан) хугацааны циклүүдэд өөр өөр шатлалуудад өөр өөр хүүний түвшний нөлөөллийг хүлээн зөвшөөрдөг.

Зээлийн эрсдэлийн шалтгаанаас бусдаар санхүүгийн хэрэглүүрийн мөнгөн гүйлгээг өөрчлөхөөр бол тухайн залруулгыг санхүүгийн байдлын тайланд тусгагдсан хэрэглүүрийн дансны үнэд эерэг эсвэл сөрөг утгаар, хүүний орлого болон хүүний зардлыг нэмэгдүүлэх эсвэл бууруулах байдлаар залруулна. Залруулгыг дараа үед ашиг, алдагдлын тайланд хүүний орлого эсвэл хүүний зардлыг хорогдуулна.

(ii) Хүүний орлого, зардал

Групп нь чанаргүй төлөвт орсон хэрэглүүрээс бусад санхүүгийн хэрэглүүрийн нийт дансны үнээс хүүний орлого эсвэл хүүний зардлыг ҮАХТ-ээр тооцоолно.

Санхүүгийн хөрөнгө нь чанаргүй төлөвт орж, 3-р шатлалын хөрөнгөөр ангилагдсан тохиолдолд Групп нь хүүний орлогыг санхүүгийн хөрөнгийн цэвэр хорогдуулсан өртгөөс үр ашигт хүүний түвшинг ашиглан тооцдог. Хэрэв санхүүгийн хөрөнгийн чанар сайжирч, чанаргүй төлөвөөс гарсан тохиолдолд хүүний орлогыг эргээд нийт дансны үнээс тооцоолно.

Ашиг, алдагдлаарх бодит үнэ цэнээр хэмжих шаардлагатай бүх арилжааны хөрөнгө болон санхүүгийн хөрөнгийн хүүний орлогыг тус бүрийн гэрээний хүүний түвшингээр нийт үйл ажиллагааны орлого болон бодит үнэ цэнээр хэмжсэн санхүүгийн хөрөнгийн цэвэр ашигт/(алдагдалд) тус тус хүлээн зөвшөөрнө.

(iii) Хураамж, шимтгэлийн зардал

Хураамж нь арилжааны банкуудад төлсөн удирдлагын болон тогтмол дүнтэй шимтгэл юм. Хураамжийг тухайн үйлчилгээг бодитоор авсан үед хүлээн зөвшөөрнө.

Тодорхой нэг гүйцэтгэлтэй уягдсан хураамж эсвэл хураамжийн бүрэлдэхүүн хэсгийг холбогдох шалгуурууд хангагдсаны дараа хүлээн зөвшөөрнө.

(2) Санхүүгийн хэрэглүүр – анхдагч хүлээн зөвшөөрөлт болон тайлагналын дараа үеийн хэмжилт

Санхүүгийн хэрэглүүр гэдэг нь нэг аж ахуйн нэгжийн санхүүгийн хөрөнгийг, өөр нэг байгууллагын санхүүгийн өр төлбөр эсвэл өмчийн хэрэглүүрийг бий болгодог аливаа гэрээ юм.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(2) Санхүүгийн хэрэглүүр - анхны хүлээн зөвшөөрөлт ба дараагийн тайлант үеийн хэмжилт (үргэлжлэл)

(i) Санхүүгийн хөрөнгө

Анхлан хүлээн зөвшөөрөлт ба хэмжилт

2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс эхлэн Группийн санхүүгийн хөрөнгийг анхлан хүлээн зөвшөөрөхдөө дараа үед хорогдуулсан өртгөөр, бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь бусад дэлгэрэнгүй орлогод (БҮЦӨБДО), бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар (БҮЦӨАА) илэрхийлэгдэх гэж ангилна.

Анхлан хүлээн зөвшөөрөлтийн үед санхүүгийн хөрөнгийн ангилал нь тухайн гэрээний мөнгөн гүйлгээний шинж чанар ба Группийн хөрөнгийг удирдах бизнесийн загвараас хамаарна.

Групп нь санхүүгийн томоохон бүрэлдэхүүн хэсэггүй борлуулалтын авлагаас бусад санхүүгийн хөрөнгийг анхлан бодит үнэ цэнээр нь хэмжиж, ашиг, алдагдлаарх бодит үнэ цэнээр илэрхийлэгдэх хөрөнгөөс бусад хөрөнгийн бодит үнэ дээр гүйлгээний зардлыг нэмсэн дүнгээр хэмжинэ.

Санхүүгийн хөрөнгийг хорогдуулсан өртгөөр эсвэл БҮЦӨБДО-р ангилахын тулд гэрээний мөнгөн гүйлгээ нь зөвхөн үндсэн төлбөрийн төлөлт болон үлдэгдэл төлбөрт ногдох хүүний төлөлтөөс бүрдсэн байх шаардлагатай. Энэ үнэлгээ нь 'зөвхөн үндсэн болон хүүний төлбөр' ("ЗҮХТ") шалгуур гэж нэрлэгддэг ба хэрэглүүр тус бүрд хийгдэнэ.

Группийн санхүүгийн хөрөнгийг удирдах бизнесийн загвар нь мөнгөн урсгалыг бий болгохын тулд санхүүгийн хөрөнгийг хэрхэн удирдахыг тодорхойлох учиртай. Бизнесийн загвар нь гэрээний мөнгөн урсгалыг цуглуулах, санхүүгийн хөрөнгийг борлуулж ашиг, алдагдал хүлээн зөвшөөрөх, эсвэл хоёуланг нь хэрэгжүүлэх замаар мөнгөн урсгал үүсэх эсэхийг тодорхойлно. Хөрөнгийн зах зээл дээр зохицуулалт, дүрэм журмаар тогтоосон хугацаанд (хэвийн нөхцөлтэй арилжаа) санхүүгийн хөрөнгийг нийлүүлэхийг шаарддаг худалдан авалт буюу борлуулалтыг борлуулалтын өдөр хүлээн зөвшөөрнө. Борлуулалтын өдөр нь тухайн хөрөнгийг худалдан авах эсвэл худалдах үүрэг авсан өдрийг илэрхийлнэ.

Бизнесийн загварын үнэлгээ

Групп нь бизнесийнхээ загварыг тодорхойлохдоо өөрийн бизнесийн зорилгодоо хүрэхийн тулд санхүүгийн хөрөнгийг хэрхэн удирдаж буйг хамгийн зөв илэрхийлж чадах загварыг сонгох шаардлагатай.

Группийн бизнесийн загварыг хэрэглүүр тус бүрээр нь биш нэгтгэсэн багцын түвшинд үнэлэх бөгөөд дараах ажиглагдах хүчин зүйлсэд суурилдаг:

- Бизнесийн загвар ба тухайн бизнесийн загварт хамаарах санхүүгийн хөрөнгийн үйл ажиллагааны гүйцэтгэлийг үнэлэх ба байгууллагын тэргүүлэх удирдлагын бүрэлдэхүүнд тайлагнах
- Бизнесийн загварын ба тухайн бизнесийн загварт хамаарах санхүүгийн хөрөнгийн үйл ажиллагаанд нөлөөлж болзошгүй эрсдэлүүд болон тухайн эрсдэлийг удирдан зохицуулах
- Бизнесийн удирдлагын албан тушаалтнуудад олгосон олговор (жишээлбэл, олговор нь удирдаж буй хөрөнгийн бодит үнэ цэнэд эсвэл гэрээний мөнгөн гүйлгээ цуглуулсан хувь хэмжээнд суурилсан эсэх)
- Үнэлгээний чухал асуудлуудад борлуулалтын хүлээгдэж буй давтамж, үнэ цэнэ, цаг хугацаа нь мөн орно

Бизнесийн загварын үнэлгээ нь 'хамгийн муу хувилбар' буюу 'стресс хувилбар'-ыг үл харгалзан боломжит хувилбарууд дээр үндэслэнэ. Хэрвээ анхлан хүлээн зөвшөөрөлтийн дараа мөнгөн гүйлгээ нь Группийн анхны хүлээлтээс ялгаатай бол Групп нь тухайн бизнесийн загварт үлдсэн санхүүгийн хөрөнгийн ангиллыг өөрчлөхгүй бөгөөд ирээдүйд шинээр үүсэх эсвэл худалдан авах санхүүгийн хөрөнгийг үнэлэхэд тухайн мэдээллийг ашиглана.

"Зөвхөн үндсэн болон хүүний төлбөр" ("ЗҮХТ") шалгуур

Санхүүгийн хөрөнгийн ангиллын үйл явцын дараагийн шат нь Групп нь зөвхөн үндсэн төлбөр ба хүүний төлбөр шалгуурт нийцэж байгаа эсэхийг тогтоохын тулд санхүүгийн гэрээний нөхцөлийг үнэлэхэд суурилна.

Энэхүү шалгуурын хувьд "үндсэн төлбөр"-ийг санхүүгийн хөрөнгийн анхлан хүлээн зөвшөөрөлтийн үеийн бодит үнэ цэнэ гэж тодорхойлдог бөгөөд санхүүгийн хөрөнгийн хугацааны туршид өөрчлөгдөж болно (жишээлбэл, үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлт, урамшуулал/хөнгөлөлтийн хорогдол байгаа тохиолдолд).

Зээлийн хэлцлийн хүүний түвшний хамгийн чухал элемент нь мөнгөний цаг хугацааны үнэ цэнийг болон зээлийн эрсдэлийг тооцоход оршдог. "Зөвхөн үндсэн төлбөр ба хүүний төлбөр" үнэлгээг хийх нь ихээхэн үнэлэмж шаарддаг бөгөөд хүү тооцох хугацаа зэрэг холбогдох хүчин зүйлсийг харгалзан үзэх шаардлагатай.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(2) Санхүүгийн хэрэглүүр - анхны хүлээн зөвшөөрөлт ба дараагийн тайлант үеийн хэмжилт (үргэлжлэл)

(i) Санхүүгийн хөрөнгө (үргэлжлэл)

“Зөвхөн үндсэн болон хүүний төлбөр” (“ЗҮХТ”) шалгуур (үргэлжлэл)

Нөгөө талаас, эрсдэл үүрэх магадлал багатай гэрээний заалт эсвэл үндсэн зээлийн зохицуулалттай холбоогүй гэрээний мөнгөн гүйлгээний тогтворгүй байдал зэрэг нь зөвхөн үндсэн болон хүүний төлбөрийн үлдэгдэл дүнгийн гэрээгээрх мөнгөн гүйлгээнд нөлөөлөхгүй. Ийм тохиолдолд хөрөнгийг БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгөөр ангилах шаардлагатай.

Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр

Энэ ангилал нь Группийн хувьд хамгийн ач холбогдолтой ангилал юм. Групп нь санхүүгийн хөрөнгийг дараах хоёр нөхцөл зэрэг хангагдсан үед хорогдуулсан өртгөөр илэрхийлэхээр ангилна:

- Бизнесийн загварын зорилго: гэрээнд заасан мөнгөн урсгалыг цуглуулан авах зорилгоор санхүүгийн хөрөнгийг эзэмшиж байгаа; ба
- Гэрээний мөнгөн гүйлгээний шинж чанар: тодорхойлон заасан өдрүүдэд зөвхөн үлдэгдэл үндсэн төлбөр ба үүнд үндэслэн тооцоолсон хүүний төлбөр төлөгдөнө.

Санхүүгийн хөрөнгийг үнэлэхдээ нягтлан бодох бүртгэлийн хэлбэрээс мөн чанарыг илүүд үзэх зарчмыг баримтална.

Хорогдуулсан өртгөөр илэрхийлсэн санхүүгийн хөрөнгийг дараах үеүдэд үр ашигт хүүний аргыг ашиглан хорогдуулсан өртгөөр үнэлж хэмжих бөгөөд хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтыг тооцох шаардлагатай. Хөрөнгийг үл хүлээн зөвшөөрөх, өөрчлөх эсвэл хөрөнгө нь үнэ цэнийн бууралтад орох үед үүсэх олз ба гарзыг ашиг, алдагдалд хүлээн зөвшөөрнө.

Группийн хорогдуулсан өртгөөр илэрхийлэгдэх хөрөнгө нь буцаах болон буцаахгүй нөхцөлтэй худалдан авсан зээлийн багцын авлага, бэлэн мөнгө ба банкин дахь данснаас бүрддэг.

Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь бусад дэлгэрэнгүй орлогод (БҮЦӨБДО) бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр

Групп нь санхүүгийн хөрөнгийг дараах хоёр нөхцөл зэрэг хангагдсан үед БҮЦӨБДО-д бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүрээр ангилна:

- Бизнесийн загварын зорилго: гэрээнд заасан мөнгөн урсгалыг цуглуулах мөн санхүүгийн хөрөнгийг борлуулах зорилгоор эзэмшиж байгаа; ба
- Гэрээний мөнгөн гүйлгээний шинж чанар: тодорхойлон заасан өдрүүдэд зөвхөн үлдэгдэл төлбөр ба үүнд үндэслэн тооцоолсон хүүний төлбөр төлөгдөнө.

БҮЦӨБДО-д бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүрийн хувьд хүүний орлого, гадаад валютын ханшийн зөрүүний олз ба гарз, үнэ цэнийн бууралтын алдагдал ба буцаалтын орлогыг ашиг, алдагдлаар хүлээн зөвшөөрч, хорогдуулсан өртгөөр илэрхийлсэн санхүүгийн хөрөнгөтэй адил тооцдог. Бодит үнэ цэнийг дахин хэмжих үед дансны үнэд орсон бусад өөрчлөлтүүдийг бусад дэлгэрэнгүй орлогод хүлээн зөвшөөрнө. Санхүүгийн хөрөнгийг үл хүлээн зөвшөөрөх үед бусад дэлгэрэнгүй орлогод хуримтлуулан хүлээн зөвшөөрсөн бодит үнэ цэнийн олз эсвэл гарзыг ашиг, алдагдалд шилжүүлнэ.

Групп нь 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр БҮЦӨБДО-д бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр эзэмшээгүй байна.

БҮЦӨБДО-д бүртгэгдэх өмчийн хэрэглүүр

Групп нь өөрийн өмчийн хөрөнгө оруулалтыг анхлан хүлээн зөвшөөрөхөд НББОУС 32 Санхүүгийн хэрэглүүр: Толилуулгад заасан өөрийн өмчийн тодорхойлолтод нийцэх хөрөнгө оруулалтыг арилжаалах зорилгоор эзэмшээгүй тохиолдолд БҮЦӨБДО-д бүртгэгдэх өмчийн хэрэглүүрээр хүлээн зөвшөөрөх сонголтыг буцалтгүйгээр хийж болно. Энэ сонголтыг хөрөнгө оруулалт тус бүрд хийх боломжтой юм.

Энэхүү ангиллын санхүүгийн хөрөнгийг дахин хэмжих үед үүссэн ашиг, алдагдал нь хэзээ ч ашиг, алдагдлын тайланд шилжихгүй. Санхүүгийн хөрөнгийн өртгийн нөхөлт хэлбэрээр олсон ашгийг бусад дэлгэрэнгүй орлогод бүртгэх ба үүнээс бусад тохиолдолд ногдол ашгийг хүртэх эрх үүссэн үед нь ашиг, алдагдлын тайланд “Үйл ажиллагаанаас бусад орлого”-д бүртгэнэ. БҮЦӨБДО-д бүртгэгдэх өмчийн хэрэглүүрийн үнэ цэнийн бууралт тооцож, сан байгуулах шаардлагагүй.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(2) Санхүүгийн хэрэглүүр - анхны хүлээн зөвшөөрөлт ба дараагийн тайлант үеийн хэмжилт (үргэлжлэл)

(i) Санхүүгийн хөрөнгө (үргэлжлэл)

Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар (БҮЦӨАА) бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө

БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө ангилалд арилжаалах зорилгоор эзэмшиж буй санхүүгийн хөрөнгө, анхлан хүлээн зөвшөөрөх үед БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх хөрөнгөөр ангилахаар сонгосон хөрөнгө болон зайлшгүй бодит үнэ цэнээр хэмжигдэх хөрөнгө орно. Ойрын хугацаанд эргүүлэн худалдах зорилгоор худалдан авсан санхүүгийн хөрөнгүүдийг худалдан борлуулах зорилгоор эзэмшиж буй санхүүгийн хөрөнгө гэж ангилна. Үр нөлөөтэй хэйджингийн хэрэглүүр гэж тусгайлан нэрлээгүй л бол үүсмэл хэрэглүүрийг (агуулагдаж байсан үндсэн гэрээнээс нь салгасан үүсмэл хэрэглүүр орно) мөн худалдан борлуулах зорилгоор эзэмшиж буй санхүүгийн хөрөнгө гэж ангилна. Бизнесийн загвараас үл хамааран зөвхөн үндсэн ба хүүний төлбөр нөхцөлийг хангаагүй мөнгөн гүйлгээтэй санхүүгийн хөрөнгийг БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгөөр ангилдаг. Дээр дурдсан хорогдуулсан өртгөөр мөн БҮЦӨБДО-д бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүрийн шалгуурыг үл харгалзан өрийн хэрэглүүрийг анхлан хүлээн зөвшөөрөхөд тухайн хөрөнгийг БҮЦӨАА-р бүртгэх хөрөнгөөр хэмжих нь нягтлан бодох бүртгэлийн үл нийцлийг арилгах эсвэл ихээхэн хэмжээгээр багасгахаар байвал, тухайн ангилалд оруулж болно.

БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгийг санхүүгийн байдлын тайланд бодит үнэ цэнээр нь бүртгэж, бодит үнэ цэнийн өөрчлөлтийг ашиг, алдагдлаар хүлээн зөвшөөрнө.

Групп нь санхүүгийн жилийн дундуур хөрөнгө оруулалтын сан дахь хөрөнгө оруулалтыг БҮЦӨБДО-д бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгөөр ангилах сонголтыг хийгээгүй учраас хөрөнгө оруулалт нь энэхүү ангилалд орсон. Төлбөрийн эрх нь тогтоогдсон үед ногдол ашгийг ашиг, алдагдлын тайланд үйл ажиллагаанаас бусад орлогоор хүлээн зөвшөөрнө.

БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх өмчийн хэрэглүүрийн талаар дэлгэрэнгүй мэдээллийг Тодруулга 16-д толилуулсан.

Борлуулахад бэлэн санхүүгийн хөрөнгө оруулалт (2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс өмнө мөрдөж байсан бодлого)

Борлуулахад бэлэн санхүүгийн хөрөнгө оруулалтад өмчийн болон өрийн хэрэглүүр орно. Худалдах зорилгоор эзэмшиж буй болон БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх өмчийн хөрөнгө оруулалтаар ангилагдаагүй хөрөнгө оруулалтуудыг борлуулахад бэлэн хөрөнгө оруулалтаар ангилна. Энэхүү категорин өрийн хэрэглүүр нь тодорхойгүй цаг хугацаанд эзэмших зорилготой бөгөөд хөрвөх чадварын хэрэгцээ, зах зээлд гарсан өөрчлөлтөөс хамааран зарж болдог хэрэглүүр орж байна.

Анхны хэмжилтийг дараа, борлуулахад бэлэн санхүүгийн хөрөнгө оруулалтыг дараа үед бодит үнэ цэнээр хэмжинэ.

Хэрэгжээгүй олз, гарзыг БДО-д борлуулахад бэлэн нөөц санд шууд хүлээн зөвшөөрнө. Хөрөнгө оруулалтыг борлуулах үед өмнө нь эзэмшигчийн өмчийн хэсэгт олз, гарзаар хуримтлуулан бүртгэсэн байсныг ашиг, алдагдлын тайланд бусад үйл ажиллагааны орлогоор хүлээн зөвшөөрнө. Групп нэг ижил үнэт цаасанд олон удаа хөрөнгө оруулсан тохиолдолд тэдгээр үнэт цаасыг борлуулахад эхэлж-авсанаа-эхэлж-зарлагдах аргаар борлуулна. Борлуулахад бэлэн санхүүгийн хөрөнгө оруулалтаас олсон хүүний орлогыг хэрэглүүрийн өгөөжийн салшгүй хэсэг болох хөнгөлөлт/урамшуулал болон ажил гүйлгээний зардал зэргийг авч үзэн ҮАХТ-ий аргыг ашиглан хүүний орлогоор бүртгэнэ. Борлуулахад бэлэн санхүүгийн хөрөнгө оруулалтыг эзэмшиж буй үед ногдол ашгийг зарласан үед ашиг, алдагдлын тайланд бусад үйл ажиллагааны орлогоор хүлээн зөвшөөрнө. Эдгээр хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнийн бууралтаас үүссэн алдагдлыг ашиг, алдагдлын тайланд ‘санхүүгийн хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнийн бууралтын алдагдал’-д тусгах бөгөөд борлуулахад бэлэн нөөц сангаас хасна.

Хугацааны эцэс хүртэл хадгалах санхүүгийн хөрөнгө (2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс өмнө мөрдөж байсан бодлого)

Хугацааны эцэс хүртэл хадгалах санхүүгийн хөрөнгө нь Групп хугацааны эцэс хүртэл эзэмших төлөвтэй тогтмол эсвэл тодорхойлогдохуйц болон тогтсон дуусах хугацаатай үүсмэл бус санхүүгийн хөрөнгө юм. Хугацааны эцэс хүртэл хадгалах санхүүгийн хөрөнгийг анхлан хүлээн зөвшөөрснөөс хойш ҮАХТ-ээс үнэ цэнийн бууралтыг хасаж хорогдуулсан өртгөөр хэмжинэ. Хорогдуулсан өртгийг ҮАХТ-ий салшгүй хэсэг болох худалдан авалтын хөнгөлөлт, урамшуулал, шимтгэл зэргийг харгалзан үзсэний үндсэн дээр тооцдог. Хорогдуулалт нь ашиг, алдагдлын тайлангийн хүү болон ижил төстэй орлогод багтсан байна. Эдгээр хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнийн бууралтаас үүсэн алдагдлыг ашиг, алдагдлын тайланд эзлийн алдагдлын зардлаар хүлээн зөвшөөрнө.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(2) Санхүүгийн хэрэглүүр - анхны хүлээн зөвшөөрөлт ба дараагийн тайлант үеийн хэмжилт (үргэлжлэл)

(i) Санхүүгийн хөрөнгө (үргэлжлэл)

Хугацааны эцэс хүртэл хадгалах санхүүгийн хөрөнгө (2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс өмнө мөрдөж байсан бодлого) (үргэлжлэл)

Хэрвээ Групп бага хэмжээний хугацааны эцэс хүртэл хадгалах санхүүгийн хөрөнгийг дуусах хугацаанаас өмнө (тодорхой нөхцөл байдлаас өөр) борлуулах эсвэл дахин ангилах тохиолдолд бүх хугацааны эцэс хүртэл хадгалах санхүүгийн хөрөнгийг борлуулахад бэлэн санхүүгийн хөрөнгийн ангилал руу дахин ангилна. Цаашлаад, Групп дараагийн хоёр жилийн хугацаанд ямар нэгэн санхүүгийн хөрөнгийг хугацааны эцэс хүртэл хадгалах санхүүгийн хөрөнгөөр ангилахаас хязгаарлагдана.

Зээл болон авлага (2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс өмнө мөрдөж байсан бодлого)

Группийн зээл болон авлага нь зөвхөн орон сууцны зээлийн багцын авлагаас бүрдэнэ. Арилжааны банкуудаас худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага нь идэвхтэй зах зээл дээр бүртгэлгүй, тогтмол эсвэл тодорхойлох боломжтой төлбөрүүдтэй дараахаас бусад үүсмэл бус санхүүгийн хөрөнгө юм:

- Групп нь нэн даруй эсвэл ойрын хугацаанд борлуулах хандлагатай байгаа ба Групп анх хүлээн зөвшөөрөхдөө бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь орлого, зардлын дансанд бүртгэгдэх гэж ангилсан санхүүгийн хэрэглүүр;
- Групп нь анх хүлээн зөвшөөрөхдөө “Борлуулахад бэлэн” гэж ангилсан санхүүгийн хэрэглүүр;
- Групп нь зээлийн үнэ цэнийн бууралтын улмаас биш өөр бусад шалтгааны улмаас анх оруулсан хөрөнгөө нийт дүнгээр нь эргүүлэн олж авч чадахгүй болсон санхүүгийн хэрэглүүр.

Анх хэмжээний дараа орон сууцны зээлийн багцын авлагыг үр ашигт хүүний аргыг хэрэглэн хорогдуулсан өртгөөс үнэ цэнэ бууралтын санг хассан дүнгээр бүртгэнэ. Хорогдуулсан өртгийг үр ашигт хүүний салшгүй хэсэг болох худалдан авалтын урамшуулал, хөнгөлөлт болон шимтгэлийг оролцуулан тооцно. Хорогдуулалт нь орлогын тайлангийн "Хүүний орлого"-д багтана. Үнэ цэнийн бууралтаас үүссэн алдагдлыг нэгдсэн ашиг, алдагдлын тайланд хүлээн зөвшөөрнө.

БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө (2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс өмнө мөрдөж байсан бодлого)

Ашиг, алдагдлаарх бодит үнэ цэнээр илэрхийлэгдэх санхүүгийн хөрөнгөд анх хүлээн зөвшөөрөхдөө БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх гэж ангилсан санхүүгийн хөрөнгө багтана. Дараах нөхцөлүүдийн нэг нь хангагдсан үед санхүүгийн хөрөнгийг анхлан хүлээн зөвшөөрөхдөө энэ ангилалд оруулахаар шийдвэрлэж болох бөгөөд нөхцөлийг хангаж буй эсэх дүгнэлтийг хэрэглүүр тус бүрээр нь хийнэ:

- Энэхүү шийдвэр нь активыг хэмжих эсвэл активаас үүсэх олз, гарзыг ялгаатай сууриар орлого, зардалд хүлээн зөвшөөрснөөс бий болох тууштай бус байдлыг арилгах эсвэл дорвитойгоор бууруулах бол; эсвэл
- Санхүүгийн хөрөнгө нь санхүүгийн хөрөнгийн бүлгийн нэг хэсэг эсвэл тэдгээрийг эрсдэлийн удирдлагын бодлого эсвэл хөрөнгө оруулалтын стратегийн дагуу бодит үнэ дээр нь суурилан удирдаж, гүйцэтгэлийг нь хэмждэг бол; эсвэл
- Санхүүгийн хэрэглүүрт агуулагдсан үүсмэл санхүүгийн хэрэглүүр багтаж байгаа бол (гэхдээ агуулагдсан үүсмэл санхүүгийн хэрэглүүр нь мөнгөн урсгалыг нь ихээхэн хэмжээгээр өөрчлөхгүй нь эсвэл бага хэмжээний судалгааны үндсэн дээр эсвэл огт судалгаагүйгээр уг хэрэглүүр тусдаа бүртгэгдэхгүй нь тодорхой байгаагаас бусад тохиолдолд).

2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар Групп нь санхүүгийн аливаа нэг хөрөнгийг БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө гэж тусгайлан ангилаагүй болно.

БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгүүдийг санхүүгийн байдлын тайланд бодит үнэ цэнээр нь бүртгэж, харгалзах олз гарзыг орлогын тайланд санхүүгийн орлого эсвэл санхүүгийн зардлаар хүлээн зөвшөөрнө. Орж ирэх эсвэл төлөх хүүг худалдан авалтын урамшуулал/хөнгөлөлт болон шимтгэлийг оролцуулан үр ашигт хүүний аргыг ашиглан орлого, зардалд хуримтлуулж, ногдол ашгийн орлогыг тус ногдол ашгийг хүртэх эрх үүссэн үед нь "Үйл ажиллагааны бусад орлого"-д бүртгэнэ.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(2) Санхүүгийн хэрэглүүр - анхны хүлээн зөвшөөрөлт ба дараагийн тайлант үеийн хэмжилт (үргэлжлэл)

(i) Санхүүгийн хөрөнгө (үргэлжлэл)

Үл хүлээн зөвшөөрөлт

Дараах тохиолдолд санхүүгийн хөрөнгийг (хэрэглэх боломжтой бол, санхүүгийн хөрөнгийн хэсгийг эсвэл хоорондоо төсөөтэй нэг бүлэг санхүүгийн хөрөнгийн хэсгийг) үл хүлээн зөвшөөрнө. Үүнд:

- Тухайн хөрөнгөөс мөнгөн урсгал хүлээн авах эрх нь дууссан;
- Групп нь тухайн хөрөнгөөс мөнгөн урсгал хүлээн авах эрхээ шилжүүлсэн эсвэл "дамжуулан өнгөрөөх" хэлцлийн дагуу хүлээн авсан мөнгөө нийт дүнгээр нь удаан хугацаагаар саатуулалгүйгээр гуравдагч талд төлөх үүрэг хүлээсэн;
- Групп хөрөнгийн бараг бүх эрсдэл ба өгөөжийг шилжүүлсэн;
- Групп тухайн хөрөнгөтэй холбоотой эрсдэл ба өгөөжийг шилжүүлээгүй боловч хөрөнгийн хяналтыг шилжүүлсэн.

Групп хөрөнгөөс мөнгө хүлээн авах эрхээ шилжүүлсэн эсвэл "дамжуулан өнгөрөөх" хэлцэл хийсэн боловч хөрөнгөтэй холбоотой ихэнхи эрсдэл, өгөөж болон хяналтыг шилжүүлээгүй тохиолдолд хөрөнгийг Группийн уг хөрөнгөд үргэлжлүүлэн оролцооор байх хэмжээгээр нь хүлээн зөвшөөрнө. Энэ тохиолдолд Групп холбогдох өр төлбөрийг мөн хүлээн зөвшөөрнө. Шилжүүлсэн хөрөнгө ба холбогдох өр төлбөрийг Группийн хадгалж үлдсэн эрх, үүргийг тусган харуулсан сууриар хэмжинэ. Энэхүү үргэлжилсэн оролцоо нь шилжүүлсэн хөрөнгийн баталгаа хэлбэртэй байвал оролцоог тус хөрөнгийн анхны бүртгэлийн дүн ба Группийн төлөх шаардлагатай болох хамгийн их дүнгийн аль багаар хэмжинэ.

Санхүүгийн хөрөнгүүдийн үнэ цэнийн бууралт (2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс хойш хүчин төгөлдөр бодлого)

СТОУС 9 нь НББОУС 39-ийн “зээлийн үнэ цэнийн үүссэн алдагдал” загварыг орлож, ирээдүйд чиглэсэн “зээлийн үнэ цэнийн хүлээгдэж буй алдагдал (ЗҮЦХА)” гэх үнэ цэнийн бууралтын загварыг бий болгосон. Групп нь шинэ стандартын дагуу 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс эхлэн БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгөөс бусад хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтыг тооцож сан бүртгэсэн.

ЗҮЦХА-ын загварын ерөнхий тойм. ЗҮЦХА загварын дагуу, аж ахуйн нэгжүүд хөрөнгийг анхлан хүлээн зөвшөөрсний дараа зээлийн эрсдэлд нөлөө бүхий өсөлт ажиглагдсан үед зээлийн үнэ цэнийн нийт хугацаанд хүлээгдэж буй алдагдлыг (“Нийт хугацаанд зээлийн үнэ цэнийн хүлээгдэж буй алдагдал” ба “ЗҮЦНХХА”) хүлээн зөвшөөрнө. Тус өсөлт нь ажиглагдаагүй хөрөнгөд зээлийн үнэ цэнийн 12 сарын хугацаанд хүлээгдэж буй алдагдлыг (“ЗҮЦ12сХА”) ашиг, алдагдалд хүлээн зөвшөөрнө.

ЗҮЦ12сХА нь тайлангийн өдрөөс хойш 12 сарын хугацаанд хэрэгжих болзошгүй санхүүгийн хэрэглүүрийн чанаргүйжих үйл явдлын үр дүнд үүссэн хүлээгдэж буй алдагдлыг илэрхийлж буй ЗҮЦНХХА -ын хэсэг юм. Санхүүгийн хэрэглүүрийг анхлан хүлээн зөвшөөрсний дараа зээлийн эрсдэлд нөлөө бүхий өсөлт гарсан эсэхийг тус санхүүгийн хэрэглүүрийн үлдэх хугацааны туршид зээлийн чанаргүйжих эрсдэл нь хэрхэн өөрчлөгдөхийг харгалзан үзэж шийдвэрлэнэ. Үүнийг үндэслэн санхүүгийн хөрөнгийг Шатлал 1, Шатлал 2, Шатлал 3 зэрэгт бүлэглэсэн болно:

- Шатлал 1: Санхүүгийн хөрөнгийг анхлан хүлээн зөвшөөрөхөд үнэ цэнийн бууралтыг ЗҮЦ12сХА-д суурилан тооцно. Шатлал 1-т мөн зээлийн эрсдэл нь сайжирч, Шатлал 2-оос шилжиж орж ирсэн санхүүгийн хөрөнгө багтана.
- Шатлал 2: Санхүүгийн хөрөнгийг анхлан хүлээн зөвшөөрсний дараа зээлийн эрсдэлд нөлөө бүхий өсөлт ажиглагдсан хөрөнгөд тухайн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтыг ЗҮЦНХХА-д суурилан тооцно. Шатлал 2-т мөн зээлийн эрсдэл нь сайжирч, Шатлал 3-аас шилжиж орж ирсэн санхүүгийн хөрөнгө багтана.
- Шатлал 3: Санхүүгийн хөрөнгө нь чанаргүй төлөвт орсон бөгөөд үнэ цэнийн бууралтыг ЗҮЦНХХА-д суурилан тооцно.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(2) Санхүүгийн хэрэглүүр - анхны хүлээн зөвшөөрөлт ба дараагийн тайлант үеийн хэмжилт (үргэлжлэл)

(i) Санхүүгийн хөрөнгө (үргэлжлэл)

Санхүүгийн хөрөнгүүдийн үнэ цэнийн бууралт (2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс хойш хүчин төгөлдөр бодлого) (үргэлжлэл)

ЗҮЦХА-ын тооцоолол. Групп нь хүлээгдэж буй бэлэн мөнгөний хомсдолыг хэмжихийн тулд ирээдүйд чиглэсэн макро эдийн засгийн хувилбаруудыг болон тэдгээрийн магадлалын жинг үндэслэн ЗҮЦХА-ыг тооцоолно. Бэлэн мөнгөний хомсдол нь гэрээний дагуу байгууллагын авахаар тохирсон мөнгөн урсгалын болон байгууллагын хүлээн авахаар хүлээгдэж буй мөнгөн урсгалын хоорондох зөрүүг хэлнэ. ЗҮЦХА-ын тооцооллын аргачлал болон гол элементүүдийг нь дор үзүүлэв. Үүнд:

- Чанаргүйдлийн магадал (“ЧМ”) нь тодорхой цаг хугацааны туршид хөрөнгийн чанаргүйжих магадлалыг илэрхийлнэ. Өмнө нь үл хүлээн зөвшөөрөгдөөгүй ба санхүүгийн тайлангийн өдөр багцад хэвээр байгаа тохиолдолд зээлийг үнэлэх хугацааны туршид зээл нь хэзээд чанаргүйжиж болно.
- Чанаргүйдэлд өртөх дүн (“ЧӨД”) нь үндсэн үлдэгдэл ба хүүний эргэн төлөлт, зээлийн төлбөрийн хоцролт дээр хуримтлагдсан хүү, г.м., тайлагналын өдрийн дараа бүртгэлийн дүнд нөлөөлөх хүчин зүйлсийг харгалзан үзэж ирээдүйд чанаргүй болох өдрийн хүлээгдэж буй зээлийн бүртгэлийн дүнг хэлнэ.
- Алдагдалд хүргэх чанаргүйдэл (“АХЧ”) нь өгөгдсөн хугацаанд санхүүгийн хөрөнгө нь чанаргүй болсоны улмаас хүлээх алдагдлын ойролцоолсон тооцоолол юм. Энэ нь гэрээний дагуу тохирсон мөнгөн гүйлгээний дүн болон Групп авахаар хүлээгдэж буй дүн хоорондын зөрүүг үндэслэнэ. АХЧ нь ихэвчлэн ЧӨД-ийн хувиар илэрхийлэгддэг

Компани ЗҮЦХА-ын тооцоололд гурван хувилбарыг (суурь хувилбар, хамгийн сайн хувилбар болон хамгийн муу хувилбар) харгалзан үздэг.

Үнэ цэнийн бууралтын алдагдал болон буцаалтыг санхүүгийн хөрөнгийн нийт дансны үнийн залруулгаар олз болон гарзаас тусад нь бүртгэж тодруулна.

ЗҮЦХА-ын аргачлалын товчоо нь доорх байдлаар байна:

Шатлал 1: ЗҮЦ12сХА-г ЗҮЦХА-ыг төлөөлж буй ЗҮЦНХХА-ыг тооцоолох тооцооллын хүрээнд боддог бөгөөд тайлагналын өдрөөс хойш 12 сарын дотор санхүүгийн хэрэглүүрийн чанаргүйтэх магадлалыг тооцоолдог. Групп ЗҮЦ12сХА-ын нөөц санг тайлагналын өдрөөс хойш 12 сарын дотор чанаргүйтэх магадлалд үндэслэн тооцдог. Эдгээр 12 сарын дотор хүлээгдэж буй чанаргүйтэх магадлалыг ЧӨД-ийн урьдчилсан төсөөлөлийг тооцоход ашигладаг ба хүлээгдэж буй АХЧ-ийг анхны ҮАХТ-тэй ойролцоо дүн хүртэл дискаунтласан дүнгийн үржвэрээр тооцож гаргадаг. Энэхүү тооцооллыг дээр дурдсан гурван хувилбар тус бүрд авч үзнэ.

Шатлал 2: Зээлийг анх олгосноос хойш тухайн зээлд зээлийн эрсдэлийн мэдэгдэхүйц өсөлт гарсан нь тогтоогдсон зээлүүдэд Групп ЗҮЦНХХА-д нөөц сан байгуулан бүртгэнэ. Нөөц санг байгуулахдаа дээрхийн адилаар хэд хэдэн хувилбарууд дээр үндэслэн тооцоолох боловч ЧМ, АХЧ-ийг хэрэглүүрийн нийт хугацааны туршид тооцоолж гаргана. Хүлээгдэж буй төлбөрийн чадваргүй болох магадлалыг ҮАХТ-тэй ойролцоо дүн хүртэл дискаунтлаж бодно.

Шатлал 3: Үнэ цэнэ буурсан гэж үзсэн зээлийн хувьд, Групп ЗҮЦНХХА-ыг бүртгэнэ. Энэ аргачлал нь Шатлал 2-т ашигласантай ижил зээлийн чанаргүйдлийн магадлалыг 100% гэж үзнэ.

2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний зээл болон авлагын үлдэгдлийг ЗҮЦХА-ын аргачлалыг ашиглан тайлагнасан.

Ирээдүйн таамаглаж буй мэдээлэл. Компани ЗҮЦХА-ын загварт өргөн хүрээний ирээдүйг таамаглаж буй эдийн засгийн өгөгдлүүдийг оруулсан. Үүнд:

- Доллар индексийн хувийн өөрчлөлт
- Их 7-ийн ДНБ хувийн өөрчлөлт
- Хэрэглээний үнийн индексийн өөрчлөлт
- Ажилгүйдлийн түвшингийн өөрчлөлт

Данснаас хасах. СТОУС 9-ийн дагуу Группийн нягтлан бодох бүртгэлийн журам НББОУС 39-ийн дагуух нягтлан бодох бүртгэлийн журмаас өөрчлөгдөөгүй. Хөрөнгийг нөхөн төлүүлэх бүхий л шаардлагатай арга хэмжээг авсан бөгөөд алдагдлын дүнг тодорхой болгосны дараа найдваргүй болсон авлагыг үнэ цэнийн бууралтын санг ашиглан данснаас хасна. Өмнө нь данснаас хассан авлагаас тайлагналын дараа үед цуглуулсан буюу төлөгдсөн авлагын дүнг тухайн тайлант хугацааны ашиг, алдагдлын тайланд үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын кредит талд бүртгэнэ.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(2) Санхүүгийн хэрэглүүр - анхны хүлээн зөвшөөрөлт ба дараагийн тайлант үеийн хэмжилт (үргэлжлэл)

(i) Санхүүгийн хөрөнгө (үргэлжлэл)

НББОУС 39-өөрх санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралт (2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс өмнө мөрдөж байсан бодлого)

Групп нь санхүүгийн хөрөнгө эсвэл бүлэг санхүүгийн хөрөнгө нь үнэ цэнийн бууралтад орсныг нотлох бодит нотолгоо байгаа эсэхийг санхүүгийн байдлын тайлангийн өдөр бүр үнэлж үзнэ. Хэрэв хөрөнгийг анхлан хүлээн зөвшөөрсний дараа нэг буюу түүнээс олон тооны "Алдагдлын тохиолдол"-ын улмаас үнэ цэнийн бууралтын бодит нотолгоо бий болсон ба уг "Алдагдлын тохиолдол" нь санхүүгийн хөрөнгө эсвэл бүлэг санхүүгийн хөрөнгийн ойролцоолон тооцоолсон ирээдүйн мөнгөн урсгалд нөлөөлж байгаа ба үүнийг найдвартай хэмжиж болох үед санхүүгийн хөрөнгийг эсвэл бүлэг санхүүгийн хөрөнгийг үнэ цэнийн бууралтад орсон гэж үзнэ.

Үнэ цэнийн бууралтын нотолгоонд зээлдэгч эсвэл бүлэг зээлдэгчид нь санхүүгийн томоохон хүндрэлд орсон, зээлийн хүү болон үндсэн төлбөр зөрчилд орсон, дампуурал эсвэл санхүүгийн өөр бусад дахин зохион байгуулалтад орох магадлалтай болсон, зөрчилтэй холбоотой эдийн засгийн нөхцөл байдалд гарсан өөрчлөлт гэх мэт тооцоолсон ирээдүйн мөнгөн урсгалд хэмжиж болохуйц бууралт байгааг харуулсан бодит өгөгдөл бий болох зэрэг орно.

Хорогдуулсан өртгөөр нь бүртгэх санхүүгийн хөрөнгүүдийн хувьд Групп эхлээд дангаараа чухал ач холбогдолтой санхүүгийн хөрөнгө тус бүрийн хувьд үнэ цэнийн бууралтын бодит нотолгоо байгаа эсэхийг нэг бүрчлэн (тусгайлан), дараа нь дангаараа чухал ач холбогдолгүй санхүүгийн хөрөнгийг нийлүүлэн (бүлгээр нь) үнэлнэ. Хэрэв Групп нь нэг бүрчлэн үнэлэгдсэн санхүүгийн хөрөнгийн үнэлгээний хувьд (чухал ач холбогдолтой, холбогдолгүй эсэхийг үл харгалзан) үнэ цэнийн бууралтын бодит нотолгоо байхгүй гэж үзвэл ойролцоо зээлийн эрсдэлийн шинж чанар бүхий санхүүгийн хөрөнгийн бүлэгт оруулан үнэ цэнийн бууралтыг нь нэгдсэн байдлаар үнэлдэг.

Үнэ цэнийн бууралтын нэг бүрчлэн үнэлгээ хийгдсэн, үнэ цэнийн бууралтын алдагдал нь хүлээн зөвшөөрөгдсөн, эсвэл үргэлжилж буй хөрөнгийг бүлгийн үнэ цэнийн бууралтын үнэлгээнд оруулахгүй.

Хэрэв үнэ цэнийн буурсан талаарх бодит нотолгоо байгаа бол үнэ цэнийн бууралтын гарзыг хөрөнгийн дансны үнэ болон ирээдүйн тооцсон мөнгөн урсгалын (тохиолдоогүй байгаа ирээдүйн, хүлээгдэж буй үнэ цэнийн бууралтын гарзыг оруулахгүй) өнөөгийн үнэ цэнийн зөрүүгээр хэмжинэ.

Хөрөнгийн бүртгэлийн дүнг эрсдэлийн сангийн дансаар бууруулах ба алдагдлын дүнг нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд хүлээн зөвшөөрнө. Бүртгэлийн бууруулсан дүн дээр хүүний орлогыг үргэлжлүүлэн хуримтлуулахдаа үнэ цэнийн бууралтын алдагдлыг хэмжих зорилгоор ирээдүйн мөнгөн урсгалыг бууруулахад ашигласан хүйний хувиар тооцон хуримтлуулна. Цаашид эргэн төлөгдөх ямар нэг бодит чиг хандлага байхгүй байгаа, бүх барьцаа хөрөнгийг борлуулсан эсвэл Группт шилжүүлсэн үед, зээлийг холбогдох зээлийн эрсдэлийн сангийн хамт данснаас хасна. Хэрэв дараагийн тайлант хугацаанд үнэ цэнийн бууралтыг хүлээн зөвшөөрсний дараах үйл явдлын улмаас тооцоолсон үнэ цэнийн бууралтын алдагдал өсөж эсвэл буурвал, сангийн дансыг залруулах замаар өмнө хүлээн зөвшөөрсөн үнэ цэнийн бууралтыг өсгөж эсвэл бууруулна. Өмнөх жилүүдэд данснаас хассан хөрөнгө дараа нь эргэн төлөгдвөл эргэн төлөгдсөн дүнг нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд орлогоор хүлээн зөвшөөрнө.

Орж ирнэ гэж тооцоолсон ирээдүйн мөнгөн урсгалын өнөөгийн үнэ цэнийг санхүүгийн хөрөнгийн анхны, үр ашигт хүүний хувиар бууруулан тооцдог. Зээлийн хүүний хувь нь хувьсах нөхцөлтэй бол үнэ цэнийн бууралтын алдагдлыг хэмжих хөнгөлөлтийн хувь нь дахин ангилсан өдрөөрх өнөөгийн үр ашигт хүүний хувьтай тэнцүү байна.

Барьцаатай санхүүгийн хөрөнгийн ирээдүйд орж ирэхээр тооцоолсон мөнгөн урсгалын өнөөгийн үнэ цэнийн тооцоо нь барьцааг хураан авах боломжтой эсэхээс үл хамааран тус барьцааг хураан авч, албадан борлуулахад гарах зардлыг хассаны дараах мөнгөн урсгалыг харуулдаг.

Үнэ цэнийн бууралтын бүлгийн үнэлгээгээр үнэлгээг санхүүгийн хөрөнгийн төрөл, хамаарах салбар, газар зүйн байрлал, барьцаа хөрөнгийн төрөл, хугацаа хэтрэлтийн байдал болон бусад гол хүчин зүйлс зэрэг зээлийн эрсдэлийн шинж чанаруудыг харгалзан үзсэн Группийн дотооддоо хэрэглэдэг зээлийн ангиллын систем дээр үндэслэн санхүүгийн хөрөнгийг бүлэглэнэ. Групп нь багцын үнэ цэнийн бууралтын үнэлгээг тооцохдоо эрсдэлийн бүлэг тус бүрийн түүхэн алдагдалд суурилсан. Өнөө үед үгүй болсон түүхэн нөхцөл байдлын нөлөөг арилгах, түүхэн алдагдлын суурилж буй жилүүдэд хамааралгүй өнөөгийн нөхцөл байдлын нөлөөг харуулах үүднээс түүхэн алдагдлын мэдээнд өнөө үед ажиглагдахуйц өгөгдлүүдэд үндэслэн тохиргоо хийнэ.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(2) Санхүүгийн хэрэглүүр - анхны хүлээн зөвшөөрөлт ба дараагийн тайлант үеийн хэмжилт (үргэлжлэл)

(i) Санхүүгийн хөрөнгө (үргэлжлэл)

НББОУС 39-өөрх санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралт (2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс өмнө мөрдөж байсан бодлого) (үргэлжлэл)

Ирээдүйд орж ирэх мөнгөн урсгалын өөрчлөлтийн тооцоолол нь жил бүрийн ажиглаж болохуйц холбогдох өгөгдлүүдийн өөрчлөлтүүдийг тусгасан. (Үүнд: ажилгүйдлийн түвшин, эд хөрөнгийн үнэ, өргөн хэрэглээний барааны үнэ, төлбөрийн чадавх, алдагдлыг илэрхийлэх хүчин зүйлс бүлгээр болон ач холбогдлоор нь). Ирээдүйд орж ирэх мөнгөн урсгалыг тооцоолоход ашигласан аргачлал, таамаглалуудыг тооцоолсон алдагдал, бодитоор хүлээсэн алдагдлын хоорондын зөрүүг багасгах зорилгоор тогтмол хянаана.

(ii) Санхүүгийн өр төлбөр

Анхдагч хүлээн зөвшөөрөлт болон хэмжилт

Санхүүгийн өр төлбөрүүд буюу зээл, зээлээр авсан эх үүсвэр, өглөг, хэйджийн хэрэглүүрээр ашиглах үүсмэл хэрэглүүр зэргийг анхлан хүлээн зөвшөөрөхдөө бодит үнэ цэнийн өөрчлөлтийг ашиг алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн өр төлбөрөөр бүртгэнэ.

Бүх санхүүгийн өр төлбөр буюу зээл, зээлээр авсан эх үүсвэр, өглөг зэргийг тэдгээртэй хамааралтай ажил гүйлгээний зардлуудыг оруулан анх бодит үнэ цэнээр хүлээн зөвшөөрнө.

Группийн санхүүгийн өр төлбөрүүд нь зээл болон зээлээр авсан эх үүсвэрүүдээс бүрдэж байна.

Дараа үеийн хэмжилт

Зээл ба зээлээр авсан эх үүсвэр

Энэхүү ангилал нь Группийн хувьд хамгийн их хамааралтай ангиллын хэсэг юм. Анхлан хүлээн зөвшөөрсний дараа хүүтэй зээл болон зээлээр авсан эх үүсвэрийг ҮАХТ-ий аргыг ашиглан хорогдуулсан өртгөөр хэмжиж бүртгэнэ. Өр төлбөрийг данснаас хасах болон ҮАХТ-ий хорогдуулалтын үе шатнаас үүссэн олз, гарзыг ашиг, алдагдлын тайланд бүртгэнэ.

Хорогдуулсан өртгийг худалдан авалтын хөнгөлөлт, урамшуулал болон ҮАХТ-ий нэг хэсэг болох шимтгэлийн зардал зэргийг авч үзсэний үндсэн дээр тооцоолно. ҮАХТ-ий хорогдуулалтын зардал нь ашиг, алдагдлын тайлангийн “хүүгийн зардал”-д багтсан болно. Энэхүү ангилал нь ерөнхийдөө хүүтэй зээл болон зээлээр авсан эх үүсвэрүүдэд хамаатай. Дэлгэрэнгүй мэдээллийг Тодруулга 20-оос харна уу.

Үл хүлээн зөвшөөрөлт

Санхүүгийн өр төлбөрийг төлөхөөс чөлөөлөгдсөн, өр төлбөр цуцлагдсан эсвэл хугацаа нь дууссан бол үл хүлээн зөвшөөрдөг. Хэрэв одоо байгаа санхүүгийн өр төлбөрийн зээлдүүлэгч нь хэвээрээ боловч ялгаатай нөхцөлтэй зээлийн гэрээгээр сольсон эсвэл одоо байгаа зээлийн нөхцөл эрс өөрчлөгдсөн бол эдгээр өөрчлөлт шинэчлэлтийг анхны санхүүгийн өр төлбөрийн үл хүлээн зөвшөөрөлт ба шинэ өр төлбөрийн хүлээн зөвшөөрөлт гэж үзнэ. Анхны санхүүгийн өр төлбөрийн бүртгэлийн дүн ба төлсөн дүн хоёрын зөрүүг нэгтгэсэн ашиг, алдагдлын тайланд хүлээн зөвшөөрнө.

(3) Бодит үнэ цэнийн тодорхойлолт

Бодит үнэ цэнэ гэдэг нь хэмжилт хийсэн өдрийн зах зээлд оролцогчдын хооронд хийсэн дэс дараалалтай гүйлгээний үр дүнд хөрөнгө борлуулснаас орж ирэх мөнгөн дүн болон өр төлбөрт шилжүүлсэн мөнгөн дүн юм. Бодит үнэ цэнийн хэмжилт нь хөрөнгийг борлуулсан эсвэл өр төлбөрийг шилжүүлсэн гүйлгээ нь дараах зах зээлийн аль нэгэнд хийгдсэн гэж үзнэ. Үүнд:

- Хөрөнгө ба өр төлбөрийн үндсэн зах зээлд, эсвэл
- Үндсэн зах зээл байхгүй тохиолдолд, хөрөнгө ба өр төлбөрийн хувьд хамгийн ашигтай зах зээлд

Үндсэн болон хамгийн ашигтай зах зээл нь Группийн хувьд оролцож болохуйц зах зээлүүд байх ёстой.

Хөрөнгө ба өр төлбөрийн бодит үнэ цэнийг хэмжихэд ашигласан үнэ нь зах зээлд оролцогчид нь хөрөнгө ба өр төлбөрийн эдийн засгийн хамгийн өндөр үр өгөөжийг хүртэнэ гэсэн төсөөлөл дээр үндэслэдэг.

Санхүүгийн бус хөрөнгийн бодит үнэ цэнийн хэмжилтийг, тухайн зах зээлд оролцогч тал нь хөрөнгийг ашигласнаар хамгийн өндөр эдийн засгийн үр өгөөжийг хүртэж чадаж байх эсвэл уг хөрөнгийг борлуулснаар худалдан авсан талд уг хөрөнгийг ашигласнаар хамгийн өндөр эдийн засгийн үр өгөөжийг өгч байх, нөхцөлд тооцно.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(3) Бодит үнэ цэнийн тодорхойлолт (үргэлжлэл)

Групп нь бодит үнэ цэнэ тооцоход шаардлагатай мэдээллүүд нь хангалттай олдцтой үед үнэлгээний техникүүдийг хэрэглэх нь тохиромжтой байдаг ба ажиглагдахуйц өгөгдлийн хэрэглээг нэмэгдүүлж, үл ажиглагдахуйц өгөгдлийн хэрэглээг хамгийн бага түвшинд байлгадаг.

Бодит үнэ цэнээрээ хэмжигдэж, санхүүгийн тайланд тайлагнаж байгаа бүх хөрөнгө, өр төлбөрийн бодит үнэ цэнийг тодорхойлох, толилуулахдаа дараах түвшнийг хэрэглэдэг.

Түвшин 1 - хөрөнгө, өр төлбөрийн хувьд хөрөнгийн бирж дээр бүртгэлтэй (залруулаагүй), идэвхтэй зах зээл дээрх үнэ, Түвшин 2 - бүртгэсэн бодит үнэ цэнэд томоохон нөлөө үзүүлэх бүх өгөгдлүүдийг нь шууд болон шууд бусаар ажиглах боломжтой бусад техникүүд,

Түвшин 3 - бүртгэлд бүртгэгдсэн бодит үнэ цэнэд мэдэгдэхүйц нөлөө үзүүлдэг, зах зээл дээр ажиглагддаг мэдээлэл ашигладаггүй аргачлалууд.

Тайлант хугацааны эцэс бүрд Групп нь санхүүгийн тайландаа тайлагнасан хөрөнгө, өр төлбөрийн хувьд түвшин хооронд хөдөлгөөн гарсан эсэхийг дахин нягталж үздэг (бодит үнэ цэнийн хэмжилтэд нөлөөлөхүйц хамгийн бага түвшний өгөгдөлд үндэслэн). Санхүүгийн хэрэглүүрийн бодит үнэ цэнийн шинжилгээ болон бусад шаардлагатай мэдээллийг Тодруулга 29-д тусгасан.

(4) Өмчлөх бусад үл хөдлөх хөрөнгө

Өмчлөх бусад үл хөдлөх хөрөнгө нь уг хөрөнгийг бүртгэсэн өдрөөрх холбогдох зээлийн үлдэгдлийн хорогдуулсан өртөг болон бодит үнэ цэнээс борлуулах өртгийг хассан дүнгийн аль багаар анхлан хүлээн зөвшөөрдөг ба холбогдох зээл болон урьдчилгаа мөн тэдгээрийн үнэ цэнийн бууралтын санг балансын бүртгэлээс хасдаг. Дараагийн тайлант үеүүдэд, өмчлөх бусад үл хөдлөх хөрөнгийг өртөг болон бодит үнэ цэнээс түүний борлуулахтай холбоотой гарах зардлыг хассан дүнгийн аль багаар бүртгэдэг ба эдгээр хөрөнгүүдийг тайланд бусад хөрөнгө хэсэгт тайлагнадаг.

(5) Бэлэн мөнгө, богино хугацаат хадгаламж

Санхүүгийн байдлын тайлангийн бэлэн мөнгө ба богино хугацаат хадгаламж гэдэгт үнэ цэнийн өөрчлөлтөөс бий болох эрсдэл багатай, банкин дахь харилцах данс, касс дах мөнгө, гурван сар хүртэлх дуусгавар хугацаатай хадгаламж багтана.

Мөнгөн гүйлгээний тайланд зааснаар бэлэн мөнгө, түүнтэй адилтгах хөрөнгөд касс дахь мөнгө, банкин дахь хязгаарлагдаагүй, харилцах ба хугацаагүй эсвэл 3 сар хүртэлх анхны дуусгавар хугацаатай хадгаламжууд орно.

(6) Үндсэн хөрөнгө

Бүх үндсэн хөрөнгийг анхны өртгөөр нь бүртгэдэг. Дараагийн тайлант хугацаанд гарсан зардлыг тухайн зардалтай холбогдсон ирээдүйн эдийн засгийн үр өгөөжийг Групп хүртэх магадлалтай ба өртгийг нь найдвартайгаар хэмжих боломжтой тохиолдолд л хөрөнгийн бүртгэлийн дүн дээр нэмж эсвэл зохистой бол тусдаа хөрөнгөөр хүлээн зөвшөөрдөг. Аливаа сольсон хэсгийн бүртгэлийн дүнг үл хүлээн зөвшөөрнө. Бусад бүх урсгал засварыг тэдгээрийн гарсан тайлангийн хугацааны нэгтгэсэн ашиг, алдагдал болон бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд хүлээн зөвшөөрдөг. Хүлээн зөвшөөрсний дараах үед үндсэн хөрөнгийг хуримтлагдсан элэгдэл ба хуримтлагдсан үнэ цэнийн бууралтын алдагдлыг хассан өртгөөр илэрхийлдэг.

Дуусаагүй барилгыг элэгдүүлэхгүй. Хөрөнгө тус бүрийн өртгийг үлдэх өртөг хүртэл нь, ойролцоолон тооцоолсон дараах ашиглалтын хугацааны туршид, шулуун шугамын аргаар элэгдүүлнэ.

Орон байр	40 жил
Тавилга, эд хогшил	10 жил
Компьютер	3 жил
Тээврийн хэрэгсэл	10 жил

Үндсэн хөрөнгийн дүн, элэгдүүлэх хугацаа, арга нь өмнө хийгдсэн тооцоолол ба үндсэн хөрөнгөд агуулагдаж буй ирээдүйн эдийн засгийн өгөөжийн хүлээгдэж буй хэрэглээний хэв загварт нийцэж байгаа гэдгийг баталгаажуулах үүднээс үндсэн хөрөнгийн үлдэх өртөг, ашиглалтын хугацаа, элэгдлийн аргыг санхүүгийн жилийн эцэс бүрд хянаж үздэг.

Үндсэн хөрөнгийг худалдан борлуулах үед эсвэл түүний ашиглалт, борлуулалтаас ирээдүйд эдийн засгийн үр ашиг хүлээгдэхгүй болсон үед үл хүлээн зөвшөөрнө. Үндсэн хөрөнгийн борлуулалтын цэвэр орлого (хэрэв байгаа бол), дансны цэвэр үнэ хоёрын зөрүүг нэгтгэсэн ашиг, алдагдал болон бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд хүлээн зөвшөөрнө.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(7) Биет бус хөрөнгө

Биет бус хөрөнгөд компьютерийн программ хангамж орно.

Зөвхөн биет бус хөрөнгийн өртгийг зохистойгоор хэмжиж болох ба хүлээгдэж буй эдийн засгийн ирээдүйн өгөөж нь Группт орж ирэх нь магадлалтай болсон үед л биет бус хөрөнгийг хүлээн зөвшөөрнө. Тусад нь авсан биет бус хөрөнгийг анх хүлээн зөвшөөрөхдөө өртгөөр нь бүртгэдэг. Анх хүлээн зөвшөөрсний дараа, биет бус хөрөнгийг хуримтлагдсан хорогдуулалт болон үнэ цэнэ бууралтын алдагдлыг хассан өртгөөр нь тайланд тусгадаг.

Биет бус хөрөнгийн ашиглалтын хугацаа нь тодорхой эсвэл тодорхой бус эсэхийг үнэлнэ. Ашиглалтын тодорхой хугацаатай биет бус хөрөнгийг эдийн засгийн үр ашигтай хугацааны туршид нь хорогдуулна. Ашиглалтын тодорхой хугацаатай биет бус хөрөнгийн хорогдуулах хугацаа болон аргыг хамгийн багадаа санхүүгийн жил бүрийн эцэст хянаж үздэг. Хүлээгдэж буй ашиглалтын хугацаа эсвэл хүлээгдэж буй ирээдүйн үр өгөөжийн хэв загварт орсон өөрчлөлтийг хорогдуулалтын хугацаа эсвэл аргын аль тохиромжтойг нь өөрчлөх замаар бүртгэлд тусгах ба уг өөрчлөлтийг нягтлан бодох бүртгэлийн тооцооллын өөрчлөлт гэж үзнэ.

Хязгаарлагдмал хугацаатай биет бус хөрөнгийн хорогдуулалтын зардлыг нэгтгэсэн ашиг, алдагдал болон бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд биет бус хөрөнгийн үүрэгтэй нь нийцсэн зардлын бүлэгт хүлээн зөвшөөрнө. Биет бус хөрөнгийн өртгийг 3 жилийн ашиглалтын хугацааны туршид, шулуун шугамын аргыг ашиглан, үлдэх өртөг хүртэл нь хорогдуулна.

(8) Санхүүгийн бус хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралт

Хөрөнгө нь үнэ цэнийн бууралтад орсон байж болох шинж тэмдэг байгаа эсэхийг Групп тайлант хугацаа бүрд шалгаж үздэг. Хэрэв тийм шинж тэмдэг илэрсэн эсвэл жилд нэг удаа хийдэг хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын тестийг хийж гүйцэтгэх үед Групп нь хөрөнгөөс цуглуулан авах боломжтой дүнг тооцож үздэг. Цуглуулан авах дүн нь хөрөнгийн эсвэл бэлэн мөнгө бий болгогч нэгжийн бодит үнэ цэнэ (борлуулалтын зардлыг хасаж тооцсон) ба ашиглалтын өртөг хоёрын аль өндөр нь байна. Хөрөнгийн эсвэл бэлэн мөнгө бий болгогч нэгжийн дансны дүн нь цуглуулан авах дүнгээс илүү байгаа үед хөрөнгийг үнэ цэнийн бууралтад орсон гэж үзэн цуглуулан авах дүн хүртэл нь бууруулж бүртгэнэ. Ашиглалтын үнийг үнэлэхдээ, тооцоолсон ирээдүйн мөнгөн урсгалыг мөнгөний цаг хугацааны үнэ цэнэ ба хөрөнгөд харгалзах эрсдэлүүдийн талаарх өнөөгийн зах зээлийн үнэлгээнүүдийг тусгасан татварын өмнөх хөнгөлөлтийн хувь хэмжээгээр бууруулан өнөөгийн үнэ цэнийг олно. Борлуулалтын зардлыг хассаны дараах бодит үнэ цэнийг тодорхойлохдоо тохиромжтой үнэлгээний загварыг ашиглан тооцоолно. Үнэлгээний үржүүлэгч, нийтэд хувьцаагаа зардаг охин компанийн хөрөнгийн бирж дээрх хувьцааны үнэ эсвэл бодит үнэ цэнийн бусад үзүүлэлтүүдээр эдгээр тооцооллыг хэмжиж болно.

Гүүдвиллээс бусад хөрөнгүүд дээр, тайлагналын өдөр бүр өмнө хүлээн зөвшөөрсөн үнэ цэнийн бууралтын алдагдал арилсан эсвэл буурсан эсэх талаар ямар нэгэн шинж тэмдэг байгаа эсэх талаар үнэлгээг хийдэг. Хэрэв тийм шинж тэмдэг илрвэл Компани нь тухайн хөрөнгийн эсвэл бэлэн мөнгө бий болгогч нэгжийн нөхөн төлөгдөх дүнг ойролцоогоор тооцож үзнэ. Хамгийн сүүлд үнэ цэнийн бууралтыг хүлээн зөвшөөрснөөс хойш хөрөнгийн цуглуулан авах дүнг тодорхойлоход ашигласан тооцооллуудад өөрчлөлт гарсан тохиолдолд л өмнө хүлээн зөвшөөрсөн үнэ цэнийн бууралтыг буцаана. Буцаалт нь хязгаартай байх ба ингэснээр хөрөнгийн бүртгэлийн дүн нь цуглуулан авах дүн ба өмнөх жилүүдэд хөрөнгийн үнэ цэнийн алдагдлыг хүлээн зөвшөөрөөгүй байсан бол байх ёстой байсан бүртгэлийн цэвэр дүнгээс (элэгдлийг хассан цэвэр дүнгээс) хэтрэхгүй байна. Ийм буцаалтуудыг ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд хүлээн зөвшөөрнө.

(9) Түрээс

Тухайн гэрээ нь түрээсийн гэрээ эсвэл түрээс агуулж байгаа эсэхийг тодорхойлохдоо гэрээний агуулга дээр үндэслэх ба хэдийгээр тухайн хөрөнгийг (эсвэл тухайн хөрөнгүүдийг) гэрээнд илт зааж өгөөгүй ч, гэрээг гүйцэтгэхэд тусгай хөрөнгийг (хөрөнгүүдийг) ашиглах шаардлагатай эсэх ба гэрээ нь хөрөнгийг (хөрөнгүүдийг) ашиглах эрхийг шилжүүлж байгаа эсэх зэргийг үнэлж үзэх шаардлагатай.

Групп түрээслүүлэгч

Групп нь түрээсэлж байгаа хөрөнгийн бүх эрсдэл, өгөөжийг шилжүүлэхгүй байгаа тохиолдолд түрээсийн гэрээ нь үйл ажиллагааны түрээс байна. Үйл ажиллагааны түрээсийн гэрээг анх байгуулах үед гарсан шууд зардлуудыг түрээсэлж буй хөрөнгийн бүртгэлийн дүн дээр нэмэх ба түрээсийн хугацаанд түрээсийн орлогыг зөвшөөрөхтэй адил сууриар хүлээн зөвшөөрнө. Болзошгүй түрээсийн төлбөрийг бий болсон тайлант хугацаанд нь орлогоор хүлээн зөвшөөрнө.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(10) Ажиллагсдын тэтгэмж

(i) Богино хугацаат тэтгэмж

Цалин ба түүнтэй холбогдох бусад зардлуудыг Группийн ажилчдаас холбогдох үйлчилгээг үзүүлсэн тухайн жилд нь зардалд тусгана. Ажилтнуудад ээлжийн амралт зэрэг богино хугацааны чөлөөтэй үед нөхөн олговрыг ажилласан жилийг нь харгалзан олгодог бөгөөд өвчтэй байх хугацааны нөхөн олговрыг цаг тухайд нь олгодог.

(ii) Заавал төлөх даатгалын шимтгэлүүд

Монгол улсын холбогдох хууль, тогтоомжид заасны дагуу Монгол улсад үйл ажиллагаа явуулж байгаа компаниуд нь Монгол улсын эрүүл мэнд, нийгмийн даатгалын санд шимтгэл төлнө. Эдгээр шимтгэлийг гарсан хугацаанд нь орлого, үр дүнгийн тайланд зардлаар хүлээн зөвшөөрнө.

(11) Нөөц

Группт (а) өнгөрсөн үйл явдлын үр дүнд үүссэн өнөөгийн үүрэг (хуулийн эсвэл ёс зүйн) байгаа (б) энэхүү үүргээ биелүүлэхэд эдийн засгийн өгөөж агуулсан баялгийг зарцуулах нь тодорхой болсон ба үүргийн дүнг бодитойгоор ойролцоолон тооцоолох боломжтой үед нөөцийг хүлээн зөвшөөрнө. Аливаа нэг нөөцтэй холбоотой зардлыг нэгтгэсэн ашиг, алдагдал болон бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд аливаа нөхөн төлбөрийг хассан цэвэр дүнгээр нь толилуулна.

(12) Татвар

(i) Тайлант хугацааны орлогын албан татвар

Одоогийн болон өмнөх тайлант хугацааны өнөөгийн албан татварын хөрөнгө ба өр төлбөрийг татварын байгууллагаас буцаан авахаар хүлээж байгаа эсвэл татварын байгууллагад төлөх дүнгээр хэмжинэ. Энэ дүнг тооцоолоход хэрэглэсэн татварын хувь хэмжээ, татварын хуулиуд нь санхүүгийн байдлын тайлангийн өдрийн байдлаар хүчин төгөлдөр үйлчилж байсан.

(ii) Хойшлуулсан орлогын албан татвар

Хойшлуулсан орлогын албан татварыг тайлагналын өдрийн байдлаарх хөрөнгө, өр төлбөрийн татварын суурь, тэдгээрийн санхүүгийн бүртгэлийн дүн хоёрын хооронд түр зөрүүний дүнгээс тайлан тэнцлийн аргыг хэрэглэн тооцдог. Дараахаас бусад бүх түр зөрүүнүүд дээр хойшлуулсан орлогын албан татварын өр төлбөрийг хүлээн зөвшөөрнө. Үүнд:

- Хэрэв хойшлуулсан орлогын албан татварын өр төлбөр нь гүүдвиллээс эсвэл бизнесийн нэгдлийн үеийн бус гүйлгээнээс үүссэн ба гүйлгээ хийх үед нягтлан бодох бүртгэлийн ашиг ба татвар ногдох ашгийн аль алинд нөлөө үзүүлэхгүй хөрөнгө, өр төлбөрийн анхны хүлээн зөвшөөрөлтөөс үүссэн бол.

Дараахаас бусад бүх хасагдах түр зөрүүнүүд, ашиглаагүй татварын хөнгөлөлт, ашиглаагүй татварын алдагдлууд дээр, эдгээрийг ашиглаж болох татвар ногдох ашиг олох магадлал байгаа үед хойшлуулсан орлогын албан татварын хөрөнгийг хүлээн зөвшөөрнө. Үүнд:

- Хэрэв хойшлуулсан орлогын албан татварын хөрөнгө нь бизнесийн нэгдлийн үеийн бус гүйлгээнээс үүссэн ба гүйлгээ хийгдэх үед нягтлан бодох бүртгэлийн ашиг ба татвар ногдох ашгийн аль алинд нөлөө үзүүлэхгүй хөрөнгө, өр төлбөрүүдийн анхны хүлээн зөвшөөрөлтөөс үүссэн бол;
- Охин компанид оруулсан хөрөнгө оруулалт, хамтарсан компани дахь ашиг сонирхолтой холбоотой татвар ногдох түр зөрүүнүүдийн хувьд, үүссэн түр зөрүү нь ойрын ирээдүйд арилах ба түр зөрүүг ашиглаж болох татвар ногдох ашиг олох магадлал байгаа бол.

Хойшлуулсан орлогын албан татварын хөрөнгийн бүртгэлийн дүнг санхүүгийн байдлын тайлангийн өдөр бүр хянаж үздэг ба энэхүү хөрөнгийг бүхэлд нь эсвэл хэсэгчлэн ашиглахад хангалттай хэмжээний татвар ногдох орлого орж ирэх магадлал буурах үед уг бүртгэлийн дүнг бууруулна. Үл хүлээн зөвшөөрсөн хойшлуулсан орлогын албан татварын хөрөнгийг санхүүгийн байдлын тайлангийн өдөр бүр дахин үнэлж үздэг ба хойшлуулсан орлогын албан татварын хөрөнгийг ашиглахыг зөвшөөрсөн татвар ногдох орлого ирээдүйд орж ирэх магадлалтай болсон үед хүлээн зөвшөөрнө.

Хөрөнгийг олж авах эсвэл өр төлбөрийг барагдуулах тэр тайлант хугацаанд хэрэглэгдэнэ гэж хүлээж байгаа (тайлант жилийн эцсийн өдрийн байдлаар хүчин төгөлдөр үйлчилж байсан татварын хувь хэмжээ, татварын хуулиуд дээр үндэслэн) татварын хувь хэмжээгээр хойшлуулсан орлогын албан татварын хөрөнгө, өр төлбөрийг хэмжинэ.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(12) Татвар (үргэлжлэл)

(ii) Хойшлуулсан орлогын албан татвар (үргэлжлэл)

Өөрийн хөрөнгөнд шууд хүлээн зөвшөөрсөн зүйлүүдтэй холбоотой тайлант жилийн болон хойшлуулсан татваруудыг мөн өөрийн хөрөнгөнд хүлээн зөвшөөрөх ба нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд хүлээн зөвшөөрөхгүй.

Нэг татвар төлөгч, нэг татварын байгууллагад хамаарах хойшлуулсан орлогын албан татварын хөрөнгө ба өр төлбөрийг хооронд нь цэвэршүүлэн тайлагнах хуулиар олгогдсон эрхтэй бол хойшлуулсан орлогын албан татварын хөрөнгө ба өр төлбөрийг хооронд нь цэвэршүүлэн тайлагнаж болно.

(13) Өөрийн хөрөнгө

(i) Энгийн хувьцаа болон хувьцааны урамшуулал

Энгийн хувьцааг өөрийн хөрөнгөөр ангилсан. Шинэ хувьцаа гаргахтай шууд холбоотой өсөн нэмэгдэх зардлуудыг хувьцаа гаргасан орлогоос татварыг хассаны дараах байдлаар өөрийн хөрөнгийг хорогдуулах хасагдах байдлаар харуулна. Энгийн хувьцааг нэрлэсэн үнээс дээш үнээр борлуулсан тохиолдолд нэрлэсэн үнээс дээших хэсгийг хувьцааны урамшууллаар бүртгэнэ.

(ii) Халаасны хувьцаа

Буцаан худалдан авсан (халаасны хувьцаа) өөрийн өмчийн хэрэглүүрийг өртгөөр хүлээн зөвшөөрч эздийн өмчөөс хасаж бүртгэнэ. Групп нь өөрийн өмчийн хэрэглүүрийг худалдан авах, борлуулах, гаргах эсвэл хүчингүй болгоход ашиг, алдагдалд ямар ч олз, гарзыг хүлээн зөвшөөрөхгүй. Халаасны хувьцааг дахин гаргах үед үүсэх дансны дүн болон хүлээн авсан төлбөрийн зөрүүг хувьцааны урамшууллаар бүртгэнэ.

(iii) Хуримтлагдсан ашиг

Хуримтлагдсан ашиг нь зарласан ногдол ашгаар буурдаг хуримтлагдсан ашиг, алдагдлыг илэрхийлнэ. Үүнд мөн нягтлан бодох бүртгэлийн өөрчлөлтийн нөлөө, өмнөх тайлант үеийн залруулга багтана.

(14) Нэгж хувьцаанд ногдох ашиг

Нэгж хувьцааны үндсэн ашгийг тооцоолохдоо энгийн хувьцаа эзэмшигчдэд олгохоор тооцсон жилийн цэвэр ашгийг тайлант хугацааны туршид гаргасан энгийн хувьцааны жигнэсэн дундаж тоонд харьцуулж тооцоолно.

Шингэрүүлсэн нэгж хувьцаанд ногдох ашгийг тооцоолохдоо энгийн хувьцаа эзэмшигчдэд олгохоор тооцсон жилийн цэвэр ашгаас татвараар тохируулагдсан хөрвөгч давуу эрхийн хувьцааны хүү болон хөрвөгч бондын нөлөөг хассаны дараа тайлант хугацааны туршид гаргасан шингэрүүлсэн энгийн хувьцааны хөрвүүлэлтийн нөлөөг тооцсон энгийн хувьцааны жигнэсэн дундаж тоонд харьцуулан тооцно.

(15) Сегментийн мэдээлэл

Групп нь Монгол улсад ипотекийн зээлийн багц худалдан авах, уг зээлийн багцаар баталгаажсан ИЗЗБ гаргах үйл ажиллагаа явуулдаг. Үүний дагуу, Групп нь бизнес болон газарзүйн талаас зөвхөн нэг тайлагналын сегменттэй гэж үзсэн тул зөвхөн тухайн аж ахуй нэгжтэй холбоотой мэдээллийг харуулсан.

(16) Холбоотой талуудын ажил гүйлгээ

Холбоотой талууд гэдэгт Групптэй дараах байдлаар холбогдсон аж ахуй нэгж болон хувь хүн орно. Үүнд:

Групптэй дараах байдлаар холбогдсон хувь хүн эсвэл тухайн хувь хүний ойрын төрөл садан:

- Группт дангаараа эсвэл хамтран хяналт тогтоосон;
- Группт томоохон нөлөөлөлтэй эсвэл
- Группийн эсвэл Группийн толгой компанийн гол удирдах албан тушаалтнуудын нэг.

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.3. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо (үргэлжлэл)

(16) Холбоотой талуудын ажил гүйлгээ (үргэлжлэл)

Дараах нөхцөлүүдийн аль нэг нь биелсэн тохиолдолд аж ахуй нэгж нь Группт хамааралтай болно. Үүнд:

- Аж ахуй нэгж болон Групп нь нэг ижил Группийн гишүүд байх (толгой компани, охин компани болон нөгөө охин компани тус бүр нь бусадтайгаа холбоотой).
- Нэг аж ахуй нэгж нь нөгөө аж ахуй нэгжийн хараат компани эсвэл хамтын хэлэлцээрт компани (эсвэл нөгөө аж ахуй нэгж нь гишүүн болох Группийн хараат компани эсвэл хамтарсан хэлэлцээрт компани).
- Аль аль аж ахуй нэгж нь нэг ижил гуравдагч этгээдийн хамтарсан хэлэлцээрт компаниуд.
- Нэг аж ахуй нэгж нь гуравдагч аж ахуй нэгжийн хамтарсан хэлэлцээрт компани бөгөөд нөгөө этгээд нь гуравдагч аж ахуй нэгжийн хараат компани.
- Аж ахуй нэгж нь Группийн эсвэл Групптэй холбоотой аж ахуй нэгжийн ажиллагсдыг урамшуулах зорилгоор ажил эрхлэлтийн дараах тэтгэмж олгодог. Хэрвээ Групп нь уг хөтөлбөрийг хэрэгжүүлдэг бол дэмжлэг хүртэж буй ажиллагсад нь мөн Групптэй холбоотой тал болно.
- Аж ахуй нэгжийг Группт дангаараа эсвэл хамтран хяналт тогтоосон хувь хүн дангаараа эсвэл хамтран хяналт тогтоодог.
- Группт дангаараа эсвэл хамтран хяналт тогтоосон хувь хүн нь аж ахуй нэгжид томоохон нөлөөлөлтэй эсвэл уг аж ахуй нэгжийн (эсвэл аж ахуй нэгжийн толгой компанийн) гол удирдах албан тушаалтнуудын нэг.
- Аж ахуй нэгж нь эсвэл Группийн аль нэг гишүүн нь Групп эсвэл Группийн толгой компанид гол удирдах албан тушаалтай.

Холбоотой талуудтай хийсэн материаллаг бүх гүйлгээ болон дансдын үлдэгдлийн мэдээллүүдийг нэгтгэсэн санхүүгийн тайланд хавсаргасан бөгөөд Тодруулга 27-д задаргааг толилуулсан.

(17) Валютын ханшийн тэгшитгэл

Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн тайланг Компани болон охин компаниудын үйл ажиллагааны мөнгөн тэмдэгт болох Монгол төгрөгөөр илэрхийлнэ. Гадаад валютаар бүртгэгдсэн мөнгөн хөрөнгө, төлбөрүүдийг санхүүгийн байдлын тайлангийн өдрийн ханшаар дахин хөрвүүлдэг. Мөнгөн зүйлсийн төлөгдсөн буюу хүлээн авсан эсвэл хөрвүүлснээс үүссэн бүх зөрүүг нэгтгэсэн ашиг, алдагдлын тайланд бүртгэнэ.

Өөрийн өртөг нь гадаад валютаар хэмжигдэх мөнгөн бус зүйлсүүдийг анхны гүйлгээний өдрийн ханшаар хөрвүүлнэ. Бодит үнэ цэнэ нь гадаад валютаар хэмжигдэх мөнгөн бус зүйлүүдийг бодит үнэ тодорхойлогдсон өдрийн ханшаар хөрвүүлнэ. Бодит үнэ цэнээрээ хэмжигдэх мөнгөн бус зүйлсийг хөрвүүлснээс үүссэн олз, гарзыг тухайн зүйлийн бодит үнэ цэнийн өөрчлөлтөөс үүссэн олз, гарзыг хүлээн зөвшөөрөхтэй адилаар авч үзнэ.

2.4. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол үнэлэмж, тооцоолол, төсөөллүүд

Группийн нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогыг хэрэглэх явцдаа удирдлага нь санхүүгийн тайлангуудад хүлээн зөвшөөрсөн дүнгүүдийг тодорхойлохдоо дараах үнэлэмж, ойролцоолсон тооцооллуудыг хэрэглэдэг. Хамгийн гол үнэлэмж, тооцооллуудыг дор үзүүлэв:

Санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдал

Санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдлыг тодорхойлох болон зээлийн эрсдэлийн мэдэгдэхүйц өсөлтийг үнэлэхийн тулд СТОУС 9 болон НББОУС 39-ийн дагуу бүх санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын хэмжилтээр тодорхойлсон шаардлагын дагуу гэрээгээрх ирээдүйд орж ирэх мөнгөн урсгалын тооцоолох, зээлийн барьцаа хөрөнгийн үнэ цэнэ, үнэлэмж зэргийг ашиглана. Эдгээр тооцооллууд нь нөөц сангийн өөр өөр үе шатанд өөрчлөгдөх хэд хэдэн хүчин зүйлсэд тулгуурлана.

Группийн ЗҮЦХА-ын тооцоолол нь олон төрлийн өгөгдөл болон тэдгээрийн харилцан хамаарлыг судлан гаргаж ирсэн нэгдсэн загварын төсөөллийн үр дүнд гарч ирсэн үр дүн юм. ЗҮЦХА-ын загварын элементүүд нь доорх нягтлан бодох бүртгэлийн үнэлэмж болон тооцооллыг шингээсэн байна. Үүнд:

- Зээл бүрд ашиглах ЧМ-ыг тодорхойлдог Группийн дотооддоо боловсруулсан зээлийн үнэлгээний загвар
- Группийн зээлд зээлийн эрсдэлийн мэдэгдэхүйц өөрчлөлт байгааг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтүүд түүнчлэн ЗҮЦНХХА-аарх үнэ цэнийн бууралтын тооцоолол мөн чанарын үнэлгээ
- Өгөгдлүүдээс сонголт хийх болон төрөл бүрийн томьёонуудыг ашиглан ЗҮЦХА-ын загварыг хөгжүүлэх
- Хэрэглэгчийн үнийн индекс, ажилгүйдлийн түвшин, ЧМ, ЧӨД болон АХЧ зэрэг макро эдийн засгийн хувилбарууд болон эдийн засгийн өгөгдлүүдийн харилцан холбоо хамаарлыг тодорхойлох
- ЗҮЦХА-ын загварт ирээдүйд чиглэсэн макро эдийн засгийн хувилбаруудаас сонгох, тэдгээрийн жигнэсэн дундаж магадлалыг тодорхойлох, эдийн засгийн өгөгдлүүдийг гаргах

2. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого (үргэлжлэл)

2.4. Нягтлан бодох бүртгэлийн гол үнэлэмж, тооцоолол, төсөөллүүд (үргэлжлэл)

Санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдал (үргэлжлэл)

СТОУС 9-ийн дагуу санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдлыг нэгтгэсэн ашиг, алдагдлын тайланд тусгасан бөгөөд дэлгэрэнгүйг Тодруулга 3, 12.1, 13.1, 14.1, 15.1-ээс харна уу.

Групп нь үнэ цэнийн бууралтын алдагдлыг нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайланд бүртгэх шаардлагатай эсэхийг үнэлэх үүднээс санхүүгийн байдлын тайлангийн өдөр бүр дангаараа томоохон дүнтэй зээл ба авлагуудыг хянаж үздэг. Тухайлбал, үнэ цэнийн бууралтыг тодорхойлох үед ирээдүйн мөнгөн урсгалын дүн, эргэн төлөгдөх хугацааг ойролцоолон тооцоолоход удирдлагын үнэлэмж шаардагддаг. Ийм тооцоолол нь олон тооны хүчин зүйлүүдийн талаарх таамаглалууд дээр үндэслэдэг ба бодит үр дүнгээс өөр байж болох бөгөөд энэ нь ирээдүйд үнэ цэнэ бууралтын алдагдлын сангийн хэмжээнд өөрчлөлт оруулахад хүргэж болно.

Тусгай үнэлгээгээр үнэ цэнийн бууралтан орсон эсэхийг нь үнэлж үзэхэд үнэ цэнийн бууралтад ороогүй нь тогтоогдсон зээл ба авлагуудыг дангаараа жижиг дүнтэй бусад бүх зээл ба авлагуудтай нийлүүлж, эрсдэлийн ойролцоо шинж чанараар нь багцлан бүлгийн үнэлгээг хийнэ. Энэ үнэлгээний зорилго нь тохиолдсон нь бодитоор нотлогдож байгаа боловч нөлөөлөл нь хараахан нотлогдоогүй алдагдлын үйл явдлуудын улмаас сан байгуулах шаардлагатай эсэхийг тодорхойлох явдал юм. Бүлгийн үнэлгээ нь зээлийн багцын өгөгдлүүд (хугацаа хэтрэлтийн түвшин, зээлийн ашиглалт, зээл барьцааны харьцаа гэх мэт) болон эрсдэлийн төвлөрөл ба эдийн засгийн өгөгдлүүд (үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн индекс, улсын эрсдэл, багц нэг бүрийн гүйцэтгэл орно) зэргийн нөлөөллийг авч үздэг.

НББОУС 39-ын дагуу нэгтгэсэн ашиг, алдагдлын тайланд бүртгэсэн зээл ба авлагын үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын талаарх дэлгэрэнгүй мэдээллийг Тодруулга 14.1, 15.1-д толилуулсан болно.

Групп нь шаардлагатай үед бодит алдагдал хүлээвэл тэдгээрийг залруулах болон загварыг тогтмол шалгах бодлогыг баримталж байна.

Хойшлогдсон татвар

Хойшлогдсон татварын хөрөнгийг ашиглаагүй бүх татварын алдагдлуудын хувьд уг татварын алдагдлыг шилжүүлэн ашиглаж болох татвар ногдох ашиг олох боломжтой хэмжээгээр хүлээн зөвшөөрнө. Хүлээн зөвшөөрөх хойшлогдсон татварын хөрөнгийн дүнг тодорхойлоход удирдлагын томоохон үнэлэмж шаарддаг ба энэ нь боломжит хугацаа, ирээдүйн татвар ногдох ашиг болон ирээдүйн татварын төлөвлөлтөд үндэслэдэг.

Группийн ТЗК-ийн ирээдүйн ногдол ашигтай холбоотой суутгагчийн албан татварын өр төлбөрийн дүнг тодорхойлоход мөн удирдлагын томоохон үнэлэмж шаардагдах ба энэ нь мөн боломжит хугацаа, хуримтлагдсан ашгийн түвшинд үндэслэнэ.

Дэлгэрэнгүйг нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн Тодруулга 10 болон 23-аас харна уу.

Санхүүгийн хөрөнгийн ангилал

Тодруулга 16-д толилуулсны дагуу Групп нь Азия Дайверсифайд Рийл Истэйт Фанд Нэг Хувийн Хөрөнгө Оруулалтын Сан (“ХОС”)–д оруулсан хөрөнгө оруулалтыг СТОУС 9-ийн дагуу БҮЦӨАА-р бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгөөр ангилан бүртгэсэн. ХОС нь Монголын СЗХ-нд 2018 оны 12 сард лицензийн эрхээ бүртгүүлсэн. 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний байдлаар Групп ХОС-ийн нийт хөрөнгө оруулалтын нэгжийн 33%-ийг эзэмшиж байсан бөгөөд ХОС-ийн бусад хөрөнгө оруулалтын нэгжүүдийг өөр хөрөнгө оруулагч нар худалдаж аваагүй байсан.

ХОС нь Монгол Улсын Хөрөнгө Оруулалтын Сангийн тухай хуулиар зохицуулагддаг бөгөөд энэхүү хуульд ХОС нь хөрөнгө оруулагч нарын хяналт/нөлөөллөөс гадуур бие даасан байхыг шаардсан шаардлагын дагуу удирдлагыг ХОС-ийн үйл ажиллагаа, санхүүгийн шийдвэр гаргалтыг хянах, түүнд нөлөөлөх эрхгүй гэж үзсэн. Дэлгэрэнгүй тайлбарыг Тодруулга 16-аас харна уу.

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

3. Шилжилтийн тодруулга

Дараах тайлбарууд нь СТОУС 9-ийг хэрэгжүүлснээр нэгтгэсэн санхүүгийн тайланд үүссэн нөлөөлөл, мөн НББОУС 39-ийн дагуу тооцсон зээлийн үнэ цэнийн үүссэн алдагдлыг СТОУС 9-ийн зээлийн үнэ цэнийн хүлээгдэж буй алдагдлын загвараар солисонтой холбоотой хуримтлагдсан ашиг дахь нөлөөллийг үзүүлсэн. 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нд СТОУС 9-ийг хэрэгжүүлснээр санхүүгийн хөрөнгө болон өр төлбөрийн ангилалд нөлөө үзүүлээгүй болно. НББОУС 39 болон СТОУС 9-ийн дагуу 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний нийт хөрөнгийн үлдэгдлийн тохируулгыг дараах байдлаар үзүүлэв:

	НББОУС 39 ХЭМЖИЛТ мян.төг	ЗҮЦХА-ын дахин ХЭМЖИЛТ мян.төг	СТОУС 9 ХЭМЖИЛТ мян.төг
САНХҮҮГИЙН ХӨРӨНГӨ			
Бэлэн мөнгө ба банкин дахь данс	212,950,606	(947,876)	212,002,730
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн	29,825,565	(60,719)	29,764,846
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	2,518,056,150	4,464,105	2,522,520,255
	2,760,832,321	3,455,510	2,764,287,831
САНХҮҮГИЙН БУС ХӨРӨНГӨ			
Бусад хөрөнгө	794,194	–	794,194
Үндсэн хөрөнгө	14,527,014	–	14,527,014
Биет бус хөрөнгө	112,569	–	112,569
	15,433,777	–	15,433,777
	2,776,266,098	3,455,510	2,779,721,608

СТОУС 9-ийг мөрдсөнөөр хуримтлагдсан ашигт гарсан нөлөөллийг дор толилуулав:

	мян.төг
Хуримтлагдсан ашиг	
НББОУС 39-өөрх 2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн үлдэгдэл	136,624,043
СТОУС 9-өөрх ЗҮЦХА-ын буцаалт	3,455,510
СТОУС 9-өөрх 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрийн үлдэгдэл	140,079,553

СТОУС 9-ийн ЗҮЦХА загварын дагуу Группийн өрийн хэрэглүүрийн үнэ цэнийн бууралтын сан багассан тул нөлөөллийг хуримтлагдсан ашигт залруулгаар оруулсан.

Дараах хүснэгт нь НББОУС 39 болон СТОУС 9-ийн дагуу тооцсон үнэ цэнийн бууралтын сангийн хооронд хийсэн тохируулгыг харуулав. Дэлгэрэнгүйг Тодруулга 12.1, 14.1 болон 15.1-т толилуулсан.

	НББОУС 39-ийн дагуу 2017 оны 12 дугаар сарын 31-нээрх сан мян.төг	Дахин ХЭМЖИЛТ мян.төг	СТОУС 9-ийн дагуу 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээрх ЗҮЦХА-ын сан мян.төг
Үнэ цэнийн бууралтын сан			
Бэлэн мөнгө ба банкин дахь данс	–	947,876	947,876
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн	–	60,719	60,719
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын	11,707,125	(4,464,105)	7,243,020
	11,707,125	(3,455,510)	8,251,615

4. Хүүний орлого болон сегментийн мэдээлэл

2017 болон 2018 оны 12 дугаар сарын 31-нээр дуусгавар болсон жилд, Групп нь орон сууцны зээлийн багц худалдан авах болон энэхүү орон сууцны зээлийн багцаар баталгаажсан ИЗББ гаргах бизнесийн нэг сегментийн үйл ажиллагаа явуулсан. 2017 болон 2018 оны 12 дугаар сарын 31-нээр дуусгавар болсон жилд Группийн орлогын 10% эсвэл түүнээс дээш орлогыг дангаараа бүрдүүлэх ганц харилцагч байгаагүй.

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

4. Хүүний орлого болон сегментийн мэдээлэл (үргэлжлэл)

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага (буцаах нөхцөлгүй)	210,376,263	189,294,568
Банкин дахь данс	21,830,430	21,112,818
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага	3,016,989	4,636,594
Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр		
Давуу эрхийн хувьцаа (Тодруулга 13)	2,124,658	–
Өрийн бичиг (Тодруулга 13)	315,863	–
	<u>237,664,203</u>	<u>215,043,980</u>

5. Хүүний зардал

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Баталгаажсан бонд	141,159,835	125,069,980
Зээлээр авсан эх үүсвэр	2,519,632	316,252
	<u>143,679,467</u>	<u>125,386,232</u>

6. Хураамж, шимтгэлийн зардал

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Зээлийн үйлчилгээний шимтгэл	11,870,907	9,974,905
Банкны үйлчилгээний шимтгэл	11,112	9,795
	<u>11,882,019</u>	<u>9,984,700</u>

7. Санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдал

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Бэлэн мөнгө ба банк дахь данс (Тодруулга 12.1)	944,538	–
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага (Тодруулга 14.1)	31,652	–
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага (Тодруулга 15.1)	(281,681)	(1,673,740)
Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр (Тодруулга 13.1)	(1,431,653)	–
Цэвэр үнэ цэнийн бууралтын алдагдал	<u>(737,144)</u>	<u>(1,673,740)</u>

8. Үйл ажиллагааны бусад орлого

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Гадаад валютын ханшийн орлого, цэвэр	60,232	9,800
Нөхцөлт хандивын орлого (Тодруулга 22)	75,099	1,058
Бусад орлого	86,910	58,298
	<u>222,241</u>	<u>69,156</u>

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

9. Үйл ажиллагааны зардал

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Боловсон хүчний зардлууд*	3,827,652	4,118,939
Мэргэжлийн үйлчилгээний төлбөр	2,760,845	1,003,859
Бусад үйл ажиллагааны зардал	1,949,010	384,771
Зар сурталчилгааны зардал	1,944,894	398,651
Томилолтын зардал	1,045,231	173,175
Элэгдлийн зардал (Тодруулга 18)	783,571	496,718
Торгуулийн зардал	582,858	–
Хүлээн авалтын зардал	273,424	246,257
Хэрэглээний зардал	232,798	150,544
Биет бус хөрөнгийн хорогдуулга (Тодруулга 19)	67,120	54,586
Үндсэн хөрөнгө данснаас хассаны гарз (Тодруулга 18)	100	–
Үндсэн хөрөнгө худалдан борлуулсны гарз	–	86
	<u>13,467,503</u>	<u>7,027,586</u>
* Боловсон хүчний зардлууд		
Цалин, шагнал, урамшуулал	3,159,108	3,388,845
Эрүүл мэнд, нийгмийн даатгалын шимтгэл	371,378	382,713
Ажилчдын сургалт	161,577	324,424
Бусад	135,589	22,957
	<u>3,827,652</u>	<u>4,118,939</u>

10. Орлогын албан татварын зардал

2017 болон 2018 онуудын 12 дугаар сарын 31-нээр дуусгавар болсон орлогын албан татварын зардлын бүрэлдэхүүнд:

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Тайлант жилийн татвар		
Тайлант жилийн орлогын албан татвар	3,344,964	6,292,252
Хойшлогдсон татвар		
Түр зөрүүний үүсэлтэй холбоотой (Тодруулга 23)	7,194,767	5,585,639
	<u>10,539,731</u>	<u>11,877,891</u>

Групп нь санхүүгийн тайланд орлогын дүнг орлогын татварын хуульд заасан чөлөөлөгдөх эсвэл үл чөлөөлөгдөх зүйлүүдээр залруулсан дүнг үндэслэн орлогын татварын зардлыг тооцдог. Групп 3 тэрбум (2017 онд 3 тэрбум) төгрөг хүртэл ашгаас 10% (2017 онд 10%) - ийн, 3 тэрбумаас (2017 онд 3 тэрбум) дээш төгрөгийн ашгаас 25% (2017 онд 25%) - ийн орлогын албан татвар төлдөг.

Татварын өмнөх ашгаас хуулиар тогтоосон хувь хэмжээгээр тооцож гаргасан орлогын татварын зардлыг Группт хүчин төгөлдөр үйлчлэх орлогын татварын хувь хэмжээгээр тооцож гаргасан орлогын татварын зардалд 12 дугаар сарын 31-нээр хэрхэн тохируулсныг дараах байдлаар үзүүлэв. Үүнд:

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Татварын өмнөх ашиг	68,120,311	71,040,878
25% - ийн орлогын албан татвар (2017: 25%)	17,030,078	17,760,220
Татвараас хасагдах, гаргасан баталгаажсан бондын үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлтийн нөлөө	(62,974,175)	(49,852,775)
Татвар ногдох орлогоос хасагдахгүй зардал	1,157,818	576,636
Бага хувийн татвар ногдох орлогын нөлөө	(3,640,643)	(4,940,880)
Хүлээн зөвшөөрөөгүй хойшлогдсон татварын хөрөнгө	50,854,017	39,750,720
Хүлээн зөвшөөрсөн хойшлогдсон татварын өглөг (Тодруулга 23)	6,982,301	5,585,639
Бусад	1,130,335	2,998,331
Тайлант жилийн татварын зардал	<u>10,539,731</u>	<u>11,877,891</u>

10. Орлогын албан татварын зардал (үргэлжлэл)

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

Групп ирээдүйн хоёр жилийн татвар ногдох ашигтай цэвэршүүлэх боломжтой 368,117,749 мянган төгрөгийн (2017 онд: 274,538,476 мянган төгрөг) татварын алдагдалтай байсан. Татвар ногдох орлогыг бууруулах татварын алдагдал нь тухайн жилийн татвар ногдох орлогын 50% хүртэл хязгаарлагддаг. Группийн татварын алдагдал нь ТЗК-иудаас голчлон үүсэж байна.

Монгол улсын Аж ахуй нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуулиар тусгай зөвшөөрөлтэй компанийн (Группийн хувьд, гаргасан баталгаажсан бонд) гаргасан, хөрөнгөөр баталгаажсан бондын үндсэн төлбөр нь татвараас хасагдана. Тиймээс ТЗК-иуд нь ирээдүйд татвар ногдох ашигтай байх эсэх нь тодорхойгүй байна.

Компани нь дараагийн хоёр жилд татварын алдагдлыг шилжүүлэн ашиглаж болох хангалттай татвар ногдох ашиг олох нь тодорхойгүй байгаагаас шалтгаалан татварын алдагдлаас үүсэх хойшлогдсон татварын хөрөнгө хүлээн зөвшөөрөөгүй.

Группийн 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилд ногдох үр ашигт татварын хувь хэмжээ нь 15.47% (2017: 16.72%) байсан.

11. Нэгж хувьцаанд ногдох ашиг

Дараах хүснэгтээр нэгж хувьцааны үндсэн болон шингэрсэн ашгийн тооцоололд ашигласан орлого болон хувьцааны мэдээллийг үзүүлэв:

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Группийн хувьцаа эзэмшигчдэд хамаарах тайлант жилийн татварын дараах ашиг ба нийт дэлгэрэнгүй орлого	<u>57,580,580</u>	<u>59,162,987</u>
Нэгж хувьцааны үндсэн болон шингэрсэн ашиг дахь энгийн хувьцааны жигнэсэн дундаж тоо*	<u>16,558,002</u>	<u>18,602,831</u>
Нэгж хувьцаанд ногдох ашиг	Төг	Төг
Тайлант жилд Группийн хувьцаа эзэмшигчдийн:		
Нэгж хувьцаанд ногдох үндсэн болон шингэрсэн ашиг	<u>3,477.51</u>	<u>3,180.32</u>

* Хувьцааны жигнэсэн дундаж тоонд тайлант жилийн халаасны хувьцааны гүйлгээний жигнэсэн дундаж нөлөөг тооцсон.

12. Бэлэн мөнгө ба банкин дахь данс

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Бэлэн мөнгө	<u>22,317</u>	<u>2,938</u>
Банкин дахь харилцах данс	49,700,285	7,288,611
Банкин дахь траст данс	29,080,137	26,921,051
Банкин дахь төлбөр цуглуулах данс	6,609,371	7,548,701
Хугацаатай хадгаламж	<u>1,030,022</u>	<u>171,189,305</u>
Нийт дүн	<u>86,442,132</u>	<u>212,950,606</u>
Үнэ цэнийн бууралтын сан	(3,338)	–
Цэвэр дүн	<u>86,438,794</u>	<u>212,950,606</u>

Бүх банкин дахь данс нь Монгол улсад үйл ажиллагаагаа явуулдаг арилжааны банкинд байршсан бөгөөд эдгээрийн ихэнх нь Группийн хувьцаа эзэмшигчид байна. Банкн дахь траст данс нь арилжааны банкууд Группийн өмнөөс худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагыг цуглуулан авч, хуримтлуулж буй тэдгээрт байршсан харилцах данс бөгөөд тэндээсээ төлбөр цуглуулах данс руу сар бүр шилжүүлдэг. Төлбөр цуглуулах данс нь ИЗББ-ын эргэн төлөлтөд ашиглагддаг. Мөнгө болон түүнтэй адилтгах хөрөнгийн бүртгэлийн дүн нь бодит үнэ цэнтэйгээ ойролцоо байна.

Групп нь хугацаатай хадгаламжаас жилд 5.91% - иас 16.8% (2017: 7.9% - иас 17.95%) -ийн хүүний орлого олдог.

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

12. Бэлэн мөнгө ба банкин дахь данс (үргэлжлэл)

Нэмэлт мөнгөн гүйлгээний мэдээлэл

	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Бэлэн мөнгө ба банкин дахь данс	86,442,132	212,950,606
Хасах нь: Банкинд байршуулсан, анхны дуусгавар хугацаа нь гурван сараас дээш хугацаа бүхий хадгаламж	(1,030,022)	(100,856,887)
Мөнгөн гүйлгээний зориулалтаарх нийт мөнгө, түүнтэй адилтгах хөрөнгө	<u>85,412,110</u>	<u>112,093,719</u>

12.1. Бэлэн мөнгө ба банкин дахь дансны үнэ цэнийн бууралтын сан

	2018 мян.төг
2017 оны 12 дугаар сарын 31-нээр	–
СТОУС 9-ийн нөлөөлөл (Тодруулга 3)	(947,876)
2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээр	(947,876)
Үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын буцаалт (Тодруулга 7)	944,538
2018 оны 12 дугаар сарын 31-нээр	<u>(3,338)</u>

Группийн хөрөнгийг шатлалаар ангилах болон ЗҮЦХА-ыг тооцоолох аргачлалыг Тодруулга 28.2-т тайлбарласан.

Группийн дотоодын үнэлгээний систем болон жилийн эцсийн ангилал дээр үндэслэн бэлэн мөнгө ба банкин дахь дансны зээлийн чанар болон зээлийн эрсдэлийн дээд хэмжээг доорхи хүснэгтэд харуулав. Дүнгүүд нь үнэ цэнийн бууралтыг хасаагүй дүнгээр илэрхийлэгдсэн болно. Группийн дотоодын үнэлгээний систем болон бодлогын талаар Тодруулга 28.2-т толилуулсан:

	2018				2017
	Шатлал 1 мян.төг	Шатлал 2 мян.төг	Шатлал 3 мян.төг	Нийт мян.төг	Нийт мян.төг
Дотоод үнэлгээний твшин					
Хэвийн					
AA- аас AA+ үнэлэгдсэн	–	–	–	–	–
A- аас A+ үнэлэгдсэн	–	–	–	–	–
BBB- ээс BBB+ үнэлэгдсэн	–	–	–	–	–
B- ээс B+ үнэлэгдсэн	86,353,675	–	–	86,353,675	212,756,732
C ээс CCC+ үнэлэгдсэн	66,140	–	–	66,140	190,936
Үнэлгээ хийгдээгүй	–	–	–	–	–
	86,419,815	–	–	86,419,815	212,947,668
Хугацаа хэтэрсэн					
Үнэ цэнийн бууралттай	–	–	–	–	–
Нийт	86,419,815	–	–	86,419,815	212,947,668

2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний болон 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрийн байдлаар тооцсон банкин дахь дансны үнэ цэнийн бууралтын санг дор харуулав:

Үнэ цэнийн бууралтын алдагдал	Чанаргүйдэлд			Дундаж хугацаа (өдрөөр)	Банкин дахь дансны ЗҮЦХА мян.төг
	өртөх дүн мян.төг	Ирээдүйн дундаж ЧМ	Ирээдүйн дундаж АХЧ		
2018 оны 12 дугаар сарын 31					
Шатлал 1	86,419,815	0.01%	63.04%	1	3,338
2018 оны 1 дүгээр сарын 1					
Шатлал 1	212,947,668	0.24%	63.20%	34	947,876

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

13. Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Давуу эрхийн хувьцаанд хийсэн хөрөнгө оруулалт	150,000,000	–
Өрийн бичгийн авлага	45,000,000	–
Давуу эрхийн хувьцааны хуримтлагдсан хүүний авлага	2,124,659	–
Өрийн бичгийн хуримтлагдсан хүүний авлага	315,863	–
Нийт өрийн хэрэглүүр	<u>197,440,522</u>	<u>–</u>
Үнэ цэнийн бууралтын сан (Тодруулга 7)	<u>(1,431,653)</u>	<u>–</u>
Нийт өрийн хэрэглүүр (цэвэр)	<u>196,008,869</u>	<u>–</u>

2018 оны 11 дүгээр сарын 14-ний өдөр МИК Актив Нэг – МИК Актив Арван Хоёр ТЗК ХХК нь Худалдаа Хөгжлийн Банк ХХК (ХХБ)-ийн хувьцаа эзэмшигч болох Юнайтедбэнкинг Корпорейшн ХХК (“ЮБК”)-ийн нэг бүр нь 5,000,000 төгрөгийн нэрлэсэн үнэ бүхий нийт 30,000 ширхэг давуу эрхийн хувьцааг худалдан авсан. Гэрээний дагуу ЮБК нь давуу эрхийн хувьцаа эзэмшигчдэд жилийн 11%-ийн тогтмол ногдол ашиг хуваарилах үүрэгтэй. Тайлант жилд ногдол ашиг хуваарилах эсэх шийдвэрийг ЮБК гаргах бөгөөд аливаа жилд хуваарилаагүй тохиолдолд ногдол ашигт жилийн 11%-иар хүү тооцож хуримтлуулна. Давуу эрхийн хувьцаа нь хугацаагүй мөн барьцаагүй боловч Группийн удирдлагын зүгээс Групп нь ЮБК-аас хувьцааг буцаан худалдан авахыг шаардах эрхтэй бөгөөд хувьцааг эзэмшиж буй ТЗК-иудын үйл ажиллагаа эрхлэх хугацаа дуусмагц ЮБК нь давуу эрхийн хувьцааг эргүүлэн худалдаж авах үүрэг хүлээнэ. ЮБК нь тус гэрээнээс олсон мөнгөн хөрөнгийг өөрийн хараат компанид нэмэлт хөрөнгө оруулалт хийхэд ашигласан (илүү дэлгэрэнгүйг Тодруулга 27-оос харна уу).

2018 оны 12 дугаар сарын 11-ний өдөр МИК ОССК ХХК, МИК Актив Нэг ТЗК ХХК – МИК Актив Арван Тав ТЗК ХХК нь Голомт Банк ХХК (“Голомт Банк”)-иас авсан зээл болон өөрийн эх үүсвэрээр Голомт Банкны хувьцаа эзэмшигч болох Бодь Интернэйшнл ХХК (“Бодь”)-ийн 20 тэрбум ба 25 тэрбум төгрөгийн өрийн бичиг тус тус худалдан авсан. Өрийн бичиг нь жилийн 12.2%-ийн хүүтэй бөгөөд хүүг 2019 оны 7 дугаар сарын 20-ноос 2023 оны 7 дугаар сарын 20-ны өдөр хүртэл хагас жил тутам, үндсэн төлбөрийг 2023 оны 1 дүгээр сарын 20-ноос 2023 оны 12 дугаар сарын 12-ны өдөр хүртэл гурав хуваан төлнө. Өрийн бичиг нь барьцаагүй болно (илүү дэлгэрэнгүйг Тодруулга 27-оос харна уу).

13.1. Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүрийн үнэ цэнийн бууралтын сан

Группийн дотоодын үнэлгээний систем болон жилийн эцсийн ангилал дээр үндэслэн бэлэн мөнгө ба банкин дахь дансны зээлийн чанар болон зээлийн эрсдэлийн дээд хэмжээг доорх хүснэгтэд харуулав. Дүнгүүд нь үнэ цэнийн бууралтыг хасаагүй дүнгээр илэрхийлэгдсэн болно. Группийн дотоодын үнэлгээний систем болон бодлогын талаар Тодруулга 28.2-т дэлгэрэнгүй толилуулсан:

	2018				2017
	Шатлал 1	Шатлал 2	Шатлал 3	Нийт	Нийт
Дотоод үнэлгээний зэрэг	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг
Хэвийн					
АА-с АА+ үнэлгээтэй	–	–	–	–	–
А-с А+ үнэлгээтэй	–	–	–	–	–
ВВВ-с ВВВ+ үнэлгээтэй	–	–	–	–	–
В-с В+ үнэлгээтэй	197,440,522	–	–	197,440,522	–
С-с ССС+ үнэлгээтэй	–	–	–	–	–
Үнэлгээгүй	–	–	–	–	–
	<u>197,440,522</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>197,440,522</u>	<u>–</u>

2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар тооцсон хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүрийн үнэ цэнийн бууралтын санг дор харуулав:

Үнэ цэнийн бууралтын алдагдал	ЧӨД	Ирээдүйн дундаж	Ирээдүйн дундаж	ЗҮЦХА
	мян.төг	ЧМ	АХЧ	мян.төг
Шатлал 1	197,440,522	1.17%	62.61%	1,431,653

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

13.1. Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүрийн үнэ цэнийн бууралтын сан (үргэлжлэл)

Доорх хүснэгтэд дансны дүн ба холбогдох ЗҮЦХА-ын өөрчлөлтийг харуулав. Группийн хөрөнгийг шатлалаар ангилах болон ЗҮЦХА-ыг тооцоолох аргачлалыг Тодруулга 28.2-т тайлбарласан.

				2018
	Шатлал 1	Шатлал 2	Шатлал 3	Нийт
2018 оны 1-р сарын 1-ний өдрийн дансны дүн	–	–	–	–
Шинээр үүссэн эсвэл худалдан авсан хөрөнгө	197,440,522	–	–	197,440,522
2018 оны 12-р сарын 31-ний өдрийн дансны дүн	197,440,522	–	–	197,440,522
2018 оны 1-р сарын 1-ний өдрийн үнэ цэнийн бууралтын сан	–	–	–	–
Шинээр үүссэн эсвэл худалдан авсан хөрөнгө	1,431,653	–	–	1,431,653
2018 оны 12-р сарын 31-ний өдрийн үнэ цэнийн бууралтын сан	1,431,653	–	–	1,431,653

14. Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага

Групп буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагыг арилжааны банкнуудаас худалдан авдаг ба ихэнхи нь Группийн хувьцаа эзэмшигчид бөгөөд энэхүү процесс нь буцаах нөхцөлгүй орон сууцны зээлийн багцыг (Тодруулга 15) худалдан авахтай ижил юм. Гэсэн хэдий ч, Групп нь 90 хоногоос дээш хугацаа хэтэрсэн аливаа буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийг тухайн арилжааны банкнаас ижил нөхцөлтэй хэвийн орон сууцны зээлээр солих эсвэл хугацаа хэтэрсэн зээлийн бүртгэлийн дүн дээр хуримтлагдсан хүүг нэмсэн дүнтэй тэнцэх хэмжээний бэлэн мөнгө төлөхийг шаардах эрхтэй. Тиймээс буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн авлага нь Монгол улсын арилжааны банкуудын холбогдох орон сууцны зээлийн авлагаар (жишээлбэл, холбогдох орон сууцны зээлийн авлагын эргэн төлөлтийн мөнгөн урсгалаар) болон барьцаа, нэмэлт баталгаа болж буй холбогдох оршин суух хөрөнгө (орон сууц гэх мэт)-өөр баталгаажсан эдгээр банкуудад олгосон зээлийг илэрхийлнэ.

Групп нь орон сууцны зээлийн тусгайлсан үнэлгээг хийхдээ буцаах нөхцөлгүй орон сууцны зээлийн багцын авлагын (Тодруулга 15) үнэлгээтэй төстэй процедурыг хийж гүйцэтгэдэг. Групп нь арилжааны банктай аливаа худалдан авах гэрээ байгуулахын өмнө багц худалдан авах бүртгээ орон сууцны зээлийн тусгайлсан чанарын дэлгэрэнгүй шинжилгээ хийдэг. Түүнчлэн, Групп нь банкны санхүүгийн байдал болон тэдгээрийн Монгол улсын зах зээл дэх ерөнхий нэр хүндийг нь үнэлж үздэг.

	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага	20,306,526	29,738,506
Хуримтлагдсан хүүний авлага	40,521	87,059
Нийт буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага	20,347,047	29,825,565
Үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын сан	(29,067)	–
Нийт буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага (цэвэр)	20,317,980	29,825,565

14.1. Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагын үнэ цэнийн бууралтын сан

Группийн ЗҮЦХА-ыг тооцоолох аргачлал болон бодлогыг Тодруулга 28.2-т толилуулсан.

Группийн дотоодын үнэлгээний систем болон жилийн эцсийн ангилал дээр үндэслэн бэлэн буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын зээлийн чанар болон зээлийн эрсдэлийн дээд хэмжээг доорхи хүснэгтэд харуулав. Дүнгүүд нь үнэ цэнийн бууралтыг хасаагүй дүнгээр илэрхийлэгдсэн болно. Группийн дотоодын үнэлгээний систем болон бодлогын талаар Тодруулга 28.2-т толилуулсан:

	2018				2017
	Шатлал 1 мян.төг	Шатлал 2 мян.төг	Шатлал 3 мян.төг	Нийт мян.төг	Нийт мян.төг
Дотоод үнэлгээний зэрэг					
Хэвийн					
АА-с АА+ үнэлгээтэй	–	–	–	–	–
А-с А+ үнэлгээтэй	–	–	–	–	–
ВВВ-с ВВВ+ үнэлгээтэй	–	–	–	–	–
В-с В+ үнэлгээтэй	20,347,047	–	–	20,347,047	29,825,565
С-с ССС+ үнэлгээтэй	–	–	–	–	–
Үнэлгээгүй	–	–	–	–	–
	20,347,047	–	–	20,347,047	29,825,565

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

14.1. Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагын үнэ цэнийн бууралтын сан (үргэлжлэл)

2018 оны 12 дугаар сарын 31 болон 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрийн байдлаар тооцсон буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагын үнэ цэнийн бууралтын санг дор харуулав:

Үнэ цэнийн бууралтын алдагдал	ЧӨД мян.төг	Ирээдүйн дундаж ЧМ	Ирээдүйн дундаж АХЧ	ЗҮЦХА мян.төг
2018 оны 12 дугаар сарын 31				
Шатлал 1	20,347,047	1.89%	7.70%	29,067
2018 оны 1 дүгээр сарын 1				
Шатлал 1	29,825,565	2.63%	8.06%	60,719

Доорх хүснэгтэд нийт буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагын бүртгэлийн дүн ба холбогдох ЗҮЦХА-ын өөрчлөлтийг харуулав:

	Шатлал 1	Шатлал 2	Шатлал 3	2018 Нийт
2018 оны 1-р сарын 1-ний өдрийн дансны дүн	29,825,565	–	–	29,825,565
Шинээр үүссэн эсвэл худалдан авсан	3,599,354	–	–	3,599,354
Үл хүлээн зөвшөөрсөн ба эргэн төлөгдсөн	(13,077,872)	–	–	(13,077,872)
2018 оны 12-р сарын 31-ний өдрийн дансны дүн	20,347,047	–	–	20,347,047
2018 оны 1-р сарын 1-ний өдрийн үнэ цэнийн бууралтын сан	60,719	–	–	60,719
Шинээр үүссэн эсвэл худалдан авсан	5,975	–	–	5,975
Үл хүлээн зөвшөөрсөн ба эргэн төлөгдсөн	(37,627)	–	–	(37,627)
2018 оны 12-р сарын 31-ний өдрийн үнэ цэнийн бууралтын сан	29,067	–	–	29,067

Тайлант жилийн хугацаанд шатлалуудын хооронд шилжилт хөдөлгөөн гараагүй болно.

Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагын үнэ цэнийн бууралтын сангийн хөдөлгөөнийг дор харуулав:

	Мян.төг
2017 оны 12 дугаар сарын 31-нээр	–
СТОУС 9-ийн нөлөөлөл (Тодруулга 3)	(60,719)
2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээр	(60,719)
Үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын буцаалт (Тодруулга 7)	31,652
2018 оны 12 дугаар сарын 31-нээр	(29,067)

Групп нь 90-ээс дээш хоногийн хугацаа хэтрэлтэй буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлүүдийг арилжааны банкууд руу буцаан худалддаг учраас тайлант өдрийн байдлаар чанаргүй зээл байгаагүй болно.

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

15. Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага

	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	2,834,077,603	2,518,132,429
Хуримтлагдсан хүүний авлага	13,559,922	11,630,846
Нийт худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	2,847,637,525	2,529,763,275
Үнэ цэнийн бууралтын сан	(7,524,701)	(11,707,125)
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын цэвэр авлага	2,840,112,824	2,518,056,150

Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага нь ихэнх нь Группийн хувьцаа эзэмшигчид болох Монгол улсын арилжааны банкуудаас худалдан авсан хувь хүмүүс болох зээлдэгч нараас авах орон сууцны зээлийн авлагыг илэрхийлнэ. Эдгээр орон сууцны зээлүүдтэй холбоотой бүх томоохон эрсдэл болон өгөөж нь мөн холбогдох барьцаа орон сууцны зээлийн багцыг худалдан авах үед Группт бүрэн шилжсэн.

Орон сууцны зээлийн багцын авлагыг худалдан авахад Групп нь буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагатай (Тодруулга 14) ижил зээлийн эрсдэлийн процедурыг дагаж мөрдөнө. Групп нь арилжааны банктай багц худалдан авах бүртгээ орон сууцны зээлийн тусгайлсан зээлийн чанарын шинжилгээ хийдэг. Зээлийн эрсдэлийн бодлого болон тодруулгуудын талаар Тодруулга 28.2-оос харна уу.

15.1. Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцыг авлагын үнэ цэнийн бууралтын сан

Доорх хүснэгтэд Группийн дотоод зээлийн үнэлгээний систем болон жилийн эцсийн шатлалын ангилалд үндэслэн зээлийн чанар болон эрсдэл учирч болох хамгийн их дүнг харуулсан. Дүнгүүд нь үнэ цэнийн бууралтын сангийн нийт дүнг харуулж байна. Группийн дотоод үнэлгээний системийн дэлгэрэнгүйг Тодруулга 28.2-т тайлбарласан.

	2018				2017
	Шатлал 1 мян.төг	Шатлал 2 мян.төг	Шатлал 3 мян.төг	Нийт мян.төг	Нийт мян.төг
Дотоод үнэлгээний зэрэг					
Хэвийн					
Өндөр үнэлгээтэй зээл	403,378,872	–	–	403,378,872	361,511,815
Стандарт үнэлгээтэй зээл	2,270,556,832	–	–	2,270,556,832	1,989,952,396
Анхаарал татсан зээл	–	95,022,947	–	95,022,947	106,923,551
Хугацаа хэтрэлтэй боловч чанаргүй бус зээл	–	45,981,423	–	45,981,423	41,217,751
	2,673,935,704	141,004,370	–	2,814,940,074	2,499,605,513
Хэвийн бус					
Чанаргүй зээл	–	–	32,697,451	32,697,451	30,157,762
Нийт	2,673,935,704	141,004,370	32,697,451	2,847,637,525	2,529,763,275

2018 оны 12 дугаар сарын 31 болон 2018 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрийн байдлаар тооцоолсон худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагын үнэ цэнийн бууралтын санг дор харуулав:

Үнэ цэнийн бууралтын алдагдал	ЧӨД мян.төг	Ирээдүйн дундаж ЧМ	Ирээдүйн дундаж АХЧ	ЗҮЦХА мян.төг
	2018 оны 12 дугаар сарын 31			
Шатлал 1	2,673,935,704	0.49%	7.70%	1,459,144
Шатлал 2	141,004,370	30.51%	7.70%	3,547,630
Шатлал 3	32,697,451	100.00%	7.70%	2,517,927
	2,847,637,525			7,524,701
2018 оны 1 дүгээр сарын 1				
Шатлал 1	2,351,464,211	0.47%	8.06%	1,217,382
Шатлал 2	148,141,302	28.44%	8.06%	3,582,785
Шатлал 3	30,157,762	100.00%	8.06%	2,442,853
	2,529,763,275			7,243,020

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

15.1. Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцыг авлагын үнэ цэнийн бууралтын сан (үргэжлэл)

Доорх хүснэгтэд нийт буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагын бүртгэлийн дүн ба холбогдох үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын сангийн өөрчлөлтийг харуулав:

	Шатлал 1	Шатлал 2	Шатлал 3	2018 Нийт
2018 оны 1-р сарын 1-ний өдрийн дансны дүн	2,351,464,211	148,141,302	30,157,762	2,529,763,275
Шинээр үүссэн эсвэл худалдан авсан	592,081,458	–	–	592,081,458
Үл хүлээн зөвшөөрсөн ба эргэн төлөгдсөн	(257,304,059)	(13,881,029)	(3,022,120)	(274,207,208)
Шатлал 1-т шилжин орсон	59,374,238	(52,611,989)	(6,762,249)	–
Шатлал 2-т шилжин орсон	(61,267,128)	64,487,529	(3,220,401)	–
Шатлал 3-т шилжин орсон	(10,413,016)	(5,131,443)	15,544,459	–
2018 оны 12-р сарын 31-ний өдрийн дансны дүн	2,673,935,704	141,004,370	32,697,451	2,847,637,525
2018 оны 1-р сарын 1-ний өдрийн үнэ цэнийн бууралтын сан	1,217,382	3,582,785	2,442,853	7,243,020
Шинээр үүссэн эсвэл худалдан авсан	885,836	–	–	885,836
Үл хүлээн зөвшөөрсөн ба эргэн төлөгдсөн	(31,902)	(131,358)	(167,131)	(330,391)
Шатлал 1-т шилжин орсон	1,957,041	(1,349,321)	(607,720)	–
Шатлал 2-т шилжин орсон	(10,606)	315,783	(305,177)	–
Шатлал 3-т шилжин орсон	(18,229)	(119,467)	137,696	–
Тайлант жилийн хугацаанд хөрөнгийн шатлал хоорондын хөдөлгөөний ЗҮЦХА-д үзүүлэх нөлөөлөл	(2,540,033)	1,392,310	1,059,333	(88,390)
ЗҮЦХА тооцоолол дахь өгөгдлийн өөрчлөлтийн нөлөөлөл	(345)	(143,102)	(41,927)	(185,374)
2018 оны 12-р сарын 31-ний өдрийн үнэ	1,459,144	3,547,630	2,517,927	7,524,701

Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагын үнэ цэнийн бууралтын сангийн хөдөлгөөнийг дор харуулав:

	Мян.төг
2017 оны 1 дүгээр сарын 1-нээр	10,033,385
Тайлант жилд байгуулсан (Тодруулга 7)	1,673,740
2017 оны 12 дугаар сарын 31-нээр	11,707,125
СТОУС 9-ийг хэрэгжүүлсний нөлөөлөл (Тодруулга 3)	(4,464,105)
2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээр	7,243,020
Тайлант жилд байгуулсан (Тодруулга 7)	281,681
2018 оны 12 дугаар сарын 31-нээр	7,524,701

16. Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө

2018 оны 12 дугаар сарын 25-ны өдөр МИК ОССК ХХК нь Азия Дайверсифайд Рийл Истэйт Фанд Нэг Хувийн Хөрөнгө Оруулалтын Сан (“ХОС”)-ийн нэгж бүр нь 10,000 төгрөгийн нэрлэсэн үнэ бүхий нийт 500,000 ширхэг нэгж эрхийг 5 тэрбум төгрөгөөр худалдан авсан. ХОС нь Санхүүгийн Зохицуулах Хороонд бүртгэлтэй тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч байгууллага бөгөөд үйл ажиллагаа эрхлэх хугацаа нь 2018 онд байгуулагдсан цагаас хойш 10 жилийн хугацаанд хүчин төгөлдөр байна. ХОС нь нийт 1,500,000 хөрөнгө оруулалтын нэгж эрхийг зарласан ба 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний байдлаар, Групп 500,000 ширхэгийг эзэмшиж байсан бол үлдсэн нэгж эрхийг өөр хөрөнгө оруулагч худалдан аваагүй байна (илүү дэлгэрэнгүйг Тодруулга 27-оос харна уу).

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

16. Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө (үргэлжлэл)

ХОС нь Хөрөнгө Оруулалтын Сангийн тухай хуулиар зохицуулагддаг бөгөөд энэхүү хууль нь ХОС-ийг нэгж эрх эзэмшигчдийн хяналт, нөлөөллөөс хараат бус байхыг шаарддаг тул Группийн хувьд ХОС-ийн үйл ажиллагаа болон санхүүгийн шийдвэрт хяналт эсвэл томоохон нөлөөлөл байхгүй гэж удирдлагын зүгээс үнэлсэн. СТОУС 9-ийн дагуу (Тодруулга 2.2-оос харна уу) ХОС-ийн нэгж эрх эзэмшлийг бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх өмчийн хэрэглүүр гэж ангилна. Энэхүү дүгнэлтэд хүрэхэд удирдлага нь дараах зүйлсийг харгалзаж үзсэн:

- ХОС-ийг Группээс хараат бус хөрөнгө оруулалтын менежментийн компани удирддаг бөгөөд Групп нь менежментийн компанийг нэр дэвшүүлэх эсвэл солих эрх ба эрх мэдэл байхгүй болно;
- Гэрээ болон холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу Групп болон бусад хөрөнгө оруулагчид менежментийн компанийн хөрөнгө оруулалтын болон үйл ажиллагааны шийдвэрт нөлөө үзүүлэхийг хориглодог.

2018 оны 12 дугаар сарын 31-ны байдлаар сангийн үндсэн хөрөнгө оруулалт нь гол төлөв Компанийн хувьцааны хөрөнгө оруулалтын багцаас бүрдэнэ.

17. Бусад хөрөнгө

	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Урьдчилж төлсөн төлбөр	3,083,113	599,406
Өмчлөх бусад үл хөдлөх хөрөнгө	254,691	169,791
Хангамжийн ба бусад бараа материал	35,604	16,413
Бусад авлага	152,134	8,584
	<u>3,525,542</u>	<u>794,194</u>

Урьдчилж төлсөн төлбөрт олон улсын зах зээл дээр гаргасан бондтой холбоотой гүйлгээний зардал багтсан (Тодруулга 31-ээс харна уу).

18. Үндсэн хөрөнгө

	Барилга мян.төг	Тавилга, эд хогшил мян.төг	Компьютер мян.төг	Тээврийн хэрэгсэл мян.төг	Нийт мян.төг
2018 оны 12 дугаар сарын 31					
Өртөг					
2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээр	14,458,594	355,939	497,082	662,203	15,973,818
Нэмэгдсэн	19,151,052	125,465	47,691	436,100	19,760,308
Данснаас хассан	–	(739)	(216)	–	(955)
Борлуулсан	–	(35,484)	(538)	–	(36,022)
2018 оны 12 дугаар сарын 31-нээр	<u>33,609,646</u>	<u>445,181</u>	<u>544,019</u>	<u>1,098,303</u>	<u>35,697,149</u>
Хуримтлагдсан элэгдэл					
2018 оны 1 дүгээр сарын 1-нээр	1,003,018	94,272	263,529	85,985	1,446,804
Тайлант жилд байгуулсан (Тодруулга 9)	620,699	35,579	61,073	66,220	783,571
Данснаас хассан	–	(639)	(216)	–	(855)
Борлуулсан	–	(11,561)	(377)	–	(11,938)
2018 оны 12 дугаар сарын 31-нээр	<u>1,623,717</u>	<u>117,651</u>	<u>324,009</u>	<u>152,205</u>	<u>2,217,582</u>
Дансны цэвэр дүн	<u>31,985,929</u>	<u>327,530</u>	<u>220,010</u>	<u>946,098</u>	<u>33,479,567</u>

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

18. Үндсэн хөрөнгө (үргэлжлэл)

	Барилга мян.төг	Тавилга, эд хогшил мян.төг	Компьютер мян.төг	Тээврийн хэрэгсэл мян.төг	Нийт мян.төг
2017 оны 12 дугаар сарын 31					
Өртөг					
2017 оны 1 дүгээр сарын 1-нээр	14,458,594	294,247	357,644	570,802	15,681,287
Нэмэгдсэн	–	61,692	139,438	196,401	397,531
Борлуулсан	–	–	–	(105,000)	(105,000)
2017 оны 12 дугаар сарын 31-нээр	<u>14,458,594</u>	<u>355,939</u>	<u>497,082</u>	<u>662,203</u>	<u>15,973,818</u>
Хуримтлагдсан элэгдэл					
2017 оны 1 дүгээр сарын 1-нээр	641,555	63,932	215,352	71,161	992,000
Тайлант жилд байгуулсан (Тодруулга 9)	361,463	30,340	48,177	56,738	496,718
Борлуулсан	–	–	–	(41,914)	(41,914)
2017 оны 12 дугаар сарын 31-нээр	<u>1,003,018</u>	<u>94,272</u>	<u>263,529</u>	<u>85,985</u>	<u>1,446,804</u>
Дансны цэвэр дүн	<u>13,455,576</u>	<u>261,667</u>	<u>233,553</u>	<u>576,218</u>	<u>14,527,014</u>

2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар 13,320,479 мянган төгрөгийн дансны цэвэр үнэтэй оффисын талбай зээлийн барьцаанд байсан (Тодруулга 20-иос харна уу).

19. Биет бус хөрөнгө

	Программ хангамж	
	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Өртөг		
1 дүгээр сарын 1-нээр	330,457	239,923
Нэмэгдсэн	112,330	90,534
Нийт	<u>442,787</u>	<u>330,457</u>
Хуримтлагдсан хорогдол		
1 дүгээр сарын 1-нээр	217,888	163,302
Тайлант жилд байгуулсан (Тодруулга 9)	67,120	54,586
Нийт	<u>285,008</u>	<u>217,888</u>
Дансны цэвэр дүн	<u>157,779</u>	<u>112,569</u>

20. Зээлээр авсан эх үүсвэр

	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Голомт Банк ХХК (Тодруулга 27)	(1) 25,143,836	–
Худалдаа Бөгжлийн Банк ХХК (Тодруулга 27)	(2) 11,295,245	–
Монгол Улсын Сангийн Яам	(3) 8,468,908	8,476,693
Улаанбаатар Хотын Банк ХХК (Тодруулга 27)	(4) –	7,022,151
	<u>44,907,989</u>	<u>15,498,844</u>

(1) Групп нь 2018 оны 12 дугаар сарын 11-ний өдөр Бодь Интернэйшнл ХХК-ийн өрийн бичгийг (Тодруулга 13-аас харна уу) худалдан авах зорилгоор Голомт Банкнаас 25 тэрбум төгрөгийн зээл авсан. Зээл нь жилийн 10%-ийн хүүтэй бөгөөд хүүний төлөлтийг 2019 оны 7 дугаар сарын 20-ноос эхлэн 2024 оны 1 дүгээр сарын 20 хүртэл хагас жил тутам, үндсэн төлбөрийг 2024 оны 1 дүгээр сарын 20-нд бүрэн төлнө. Зээлийн барьцаанд Группийн 30 тэрбум төгрөгийн буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага болон Голомт Банкны харилцах дансан дахь мөнгө байгаа болно.

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

20. Зээлээр авсан эх үүсвэр (үргэлжлэл)

- (2) Групп нь 2018 оны 5 дугаар сарын 17-ны өдөр оффисын талбай (Тодруулга 18-аас харна уу) худалдан авах зориулалттай тухайн талбайг барьцаалан Худалдаа Хөгжлийн Банкнаас 11.4 тэрбум төгрөгийн зээл авсан. Зээл нь жилийн 14.4%-ийн хүүтэй бөгөөд зээлийн үндсэн ба хүүний төлөлтийг 2018 оны 5 дугаар сарын 17-ноос эхлэн 2033 оны 5 дугаар сарын 17-ны өдөр хүртэл сар бүр төлнө.
- (3) 2011 оны 1 дүгээр сарын 3-ны өдөр Монгол Улсын Сангийн Яам болон Групп нь дамжуулан зээлдүүлэх гэрээ байгуулсан. Групп нь 2012 онд зээлийг бүрэн татан авсан. 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилд Сангийн Яамны зээл нь жилийн 4%-ийн нэрлэсэн хүүтэй байсан (2017 онд 4%). Зээлийн хүү нь жил бүрийн 5 дугаар сарын 30 болон 11 дүгээр сарын 30-ний өдөр, үндсэн төлбөр нь 2020 онд төлөгдөнө. Зээл нь барьцаагүй болно.
- (4) 2018 оны 12 дугаар сарын 25-нд Групп нь Улаанбаатар Хотын Банкнаас 2017 онд авсан 16.5%-ийн хүүтэй нэг жилийн хугацаатай 7 тэрбум төгрөгийн зээлийг бүрэн төлж дууссан.

21. Баталгаажсан бонд

	Хүүний түвшин	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Давуу эрхтэй бонд	4.5%	2,445,252,312	2,264,535,907
Энгийн эрхтэй бонд	10.5%	453,067,791	311,474,582
		<u>2,898,320,103</u>	<u>2,576,010,489</u>

2018 оны 12 дугаар сарын 31 болон 2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаарх давуу болон энгийн эрхтэй бонд гэдэг нь Монгол улсын засгийн газрын ИЗББ-ын хөтөлбөрийн дагуу МИК Актив Нэг ТЗК ХХК-аас МИК Актив Арван Найм ТЗК ХХК-ийн Монгол банк болон арилжааны банкуудад гаргасан бондыг илэрхийлнэ. Уг бонд нь худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагаар баталгаажсан (Тодруулга 15-аас харна уу). Уг бондын жилийн хүүний төлбөр нь Давуу эрхтэй бондынх – 4.5%, Энгийн эрхтэй бондынх - 10.5% бөгөөд улирал тутам төлөгдөх нөхцөлтэй.

Давуу эрхтэй бондын үндсэн төлбөр нь улирал тутам төлөгдөх бөгөөд ИЗББ – ын хөтөлбөрийн дагуу худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагын улирал тутмын хүлээн авсан үндсэн төлбөртэй тэнцүү байна. Энгийн эрхтэй бондын үндсэн төлбөрийн төлөлт нь зөвхөн давуу эрхтэй бондын үндсэн төлбөрийг бүрэн төлж дууссаны дараа төлөгдөх нөхцөлтэй бөгөөд давуу эрхтэй бонд эзэмшигчид нь энгийн эрхтэй бонд эзэмшигчдээс давуу эрхтэй. Арилжааны банкууд нь давуу эрхтэй бондыг ашиглан Монгол банкны болон Сангийн яамнаас авсан зээлээ төлсөн.

Уг бондууд нь идэвхтэй зах зээл (хөрөнгийн бирж гэх мэт) дээр нээлттэй арилжаалагддаггүй ба арилжааны банканд шууд худалдсан. 2017 болон 2018 оны турш Групп нь баталгаажсан бондтой холбоотойгоор ямар нэг үндсэн төлбөр, хүү болон бусад зөрчилгүй байсан.

22. Бусад өр төлбөр

	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Хойшлогдсон нөхцөлт хандив	2,328	77,427
Бусад өглөг	11,168,904	4,736,168
	<u>11,171,232</u>	<u>4,813,595</u>

Бусад өглөгт худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагыг цуглуулан авахтай холбоотой, банканд төлөх зээлийн үйлчилгээний шимтгэлийн өглөг багтсан. Зээлийн үйлчилгээний шимтгэлийг ИЗББ-ын улирал тутмын дараагийн купон төлөлттэй хамт арилжааны банкуудад барагдуулдаг (Тодруулга 21-ээс харна уу).

Мөн бусад өглөгт 2019 оны 12 сарын 31-нээс 2021 оны 12 сарын 31-ний хооронд гурван удаагийн тэнцүү эргэн төлөлтийн хуваарьтай, оффисын талбай худалдан авах зорилгоор Юнайтед Финанс Корп ХХК-иас авсан 5,346,185 мянган төгрөгийн өглөг багтсан болно (Тодруулга 18-аас харна уу).

Хойшлогдсон нөхцөлт хандивын хөдөлгөөнийг дор үзүүлэв:

	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Жилийн эхний үлдэгдэл	77,427	78,485
Ашиг, алдагдлаар хүлээн зөвшөөрсөн (Тодруулга 8)	(75,099)	(1,058)
	<u>2,328</u>	<u>77,427</u>

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

23. Хойшлогдсон татварын өглөг

	2018 мян.төг	2017 мян.төг
1 дүгээр сарын 1-нээр	13,800,402	8,214,763
Дэлгэрэнгүй орлогын тайланд тусгасан (Тодруулга 10)		
ЮБК-ийн давуу эрхийн хувьцааны хуримтлагдсан хүү	212,466	–
ТЗК-иудын ирээдүйд тараах ногдол ашиг	6,982,301	5,585,639
12 дугаар сарын 31-нээр	<u>20,995,169</u>	<u>13,800,402</u>

Хойшлогдсон татварын өглөг гэдэг нь ТЗК-иудын татан буулгах үеийн ирээдүйн ногдол ашиг хуваарилалттай холбоотой ирээдүйн суутгагчийн татварын өглөгийг илэрхийлж байна.

	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Хойшлогдсон татварын өглөг		
ЮБК-ийн давуу эрхийн хувьцааны хуримтлагдсан хүү	212,466	–
ТЗК-иудын ирээдүйд тараах ногдол ашиг	<u>20,782,703</u>	<u>13,800,402</u>
	<u>20,995,169</u>	<u>13,800,402</u>

24. Энгийн хувьцаа

Компани нь Монгол улсын Компанийн тухай хуулийн дагуу үүсгэн байгуулагдсан ба 2015 оны 12 дугаар сарын 24-ний өдөр Монголын хөрөнгийн биржид хувьцаат компани болон бүртгэгдсэн. Компанийн нийт баталсан хувьцаат капитал нь нэг мянган төгрөгийн нэрлэсэн үнэтэй 30,000,000 (2017: 30,000,000) энгийн хувьцаа болно.

2017 болон 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаарх хувьцааны тоо болон хувьцаат капиталын дүнгийн хөдөлгөөн нь дараах байдалтай байсан:

	1 бүр нь 1,000 төгрөгний нэрлэсэн үнэтэй энгийн хувьцааны тоо	Энгийн хувьцаа мян.төг	Хувьцааны урамшуулал мян.төг
2017 оны 1-р сарын 1/12-р сарын 31 болон 2018 оны 1-р сарын 1/12-р сарын 31-ний өдрөөр	<u>20,709,320</u>	<u>20,709,320</u>	<u>52,225,115</u>

Групп нь 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар 5,462,429 (2017: 4,136,790) халаасны хувьцааг эзэмшиж байсан. Эдгээр хувьцааг оруулахгүйгээр, нийт гаргасан хувьцаат капитал нь 15,246,891 (2017: 16,572,530) энгийн хувьцаанаас бүрдэнэ. Бүх гаргасан энгийн хувьцаа нь бүрэн төлөгдсөн. Энгийн хувьцаа тус бүр нь нэг саналын эрхтэй.

2018 оны 12 дугаар сарын 27 (2017: 2017 оны 12 дугаар сарын 22 ба 2017 оны 12 дугаар сарын 26)-ны өдрийн мөнгөн хадгаламжийн гэрээ болон хувьцаа барьцаалах гэрээний дагуу МИК Актив Нэг ТЗК ХХК, МИК Актив Хоёр ТЗК ХХК нь нэгж хувьцаа бүрийг 11,381.68 төгрөг (2017: 11,110.00 төгрөг)-өөр буюу нийт 15,088,000 (2017: 22,997,700 төгрөг) төгрөгөөр Компанийн 892,927, 432,712 ширхэг энгийн хувьцааг тус тус Капитал Банк ХХК (2017: Худалдаа Хөгжлийн Банк ба Улаанбаатар Хотын Банк ХХК)-иас буцаан худалдан авсан (Тодруулга 27-оос харна уу).

2018 оны 12 дугаар сарын 31-нээр дуусгавар болсон санхүүгийн жилд Групп нь хувьцаа эзэмшигчиддээ ногдол ашиг зарлаагүй. 2017 оны 3 дугаар сарын 16-ны өдөр Групп хувьцаа эзэмшигчиддээ нэгж хувьцаанд 471.6 төгрөг буюу нийт 8,791,817 төгрөгийн ногдол ашиг зарласан.

Тайлант жилийн хугацаанд гарсан бусад хувьцаа эзэмшигчдийн бүтцийн томоохон өөрчлөлтүүдийг дурдахад, Улаанбаатар Хотын Банк нь Групп дахь 9.05%-ийн хувьцааг Азия Дайверсифайд Рийл Истэйт Фанд Нэг ХОС-д, харин Голомт Банк өөрийн 0.63%-ийн хувьцааг Нексус Финанс Инвестмент ББСБ ХХК-д зарсан.

2018 оны 12 дугаар сарын 31 болон 2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар Группийн хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц дараах байдалтай байсан:

24. Энгийн хувьцаа (үргэлжлэл)

	2018	2017
Улаанбаатар Хотын Банк ХХК	17.08%	26.13%
Худалдаа Хөгжлийн Банк ХХК	9.99%	9.99%
Азиа Дайверсифайд Рийл Истэйт Фанд Нэг Хувийн ХОС	9.05%	–
Ти Ди Би Капитал ХХК	7.49%	7.49%
Голомт Банк ХХК	4.94%	5.57%
Капитал Банк ХХК	1.72%	8.12%
Хаан Банк ХХК	1.02%	1.02%
Хасбанк ХХК	1.02%	1.02%
Капитрон Банк ХХК	1.02%	1.02%
Нексус Финанс Инвестмент ББСБ ХХК	0.63%	–
Чингис Хаан Банк ХХК	0.30%	0.30%
Бусад	0.10%	0.08%
Нийт хувийн хэвшлийн хувьцаа	<u>54.36%</u>	<u>60.74%</u>
Монгол Улсын Хөгжлийн Банк	14.88%	14.88%
Монголбанк	2.03%	2.03%
Төрийн Банк ХХК	2.35%	2.37%
Нийт төрийн хэвшлийн хувьцаа	<u>19.26%</u>	<u>19.28%</u>
Халаасны хувьцаа	<u>26.38%</u>	<u>19.98%</u>
Нийт	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>

Стратегийн шийдвэрүүд гэх мэт санхүүгийн болон үйл ажиллагааны бодлогын шийдвэрүүдийг Төлөөлөн Удирдах Зөвлөл (ТУЗ) – ийн хурлаар гаргадаг. ТУЗ – ийн гишүүдийг Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар томилдог. 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр Группийн нийт хувьцааны нэгээс дээш хувийг эзэмшдэг, хувьцаа эзэмшигч тус бүр нь ТУЗ – д нэг гишүүнийг нэр дэвшүүлэх эрхтэй байсан бөгөөд ТУЗ – д арилжааны болон төрийн эзэмшлийн банкууд мөн хараат бус 3 гишүүдийг оролцуулаад нийт 9 төлөөлөгч багтаж байсан. Түүнчлэн, бүх хувьцаа эзэмшигч банкууд нь 2018 онд Групптэй материаллаг ажил гүйлгээ хийсэн ба бодлого боловсруулах явцад оролцсон.

25. Болзошгүй өр төлбөр ба үүрэг

Шүүхийн нэхэмжлэл

Бизнесийн онцлог шинж чанарын улмаас санхүүгийн салбарт шүүхээр асуудлыг шийдэх явдал энгийн үзэгдэл байдаг. Групп нь шүүхийн нэхэмжлэлтэй хэрхэн ажиллах талаар тогтсон журамтай. Нэгэнт мэргэжлийн зөвлөгөө авсан, гарч болох хохирлын хэмжээг зохистойгоор тооцоолсон бол Групп нь тухайн нэхэмжлэлийн Группийн санхүүгийн байдалд үзүүлж болох сөрөг нөлөөллөөс хамгаалан дансандаа залруулах бичилт хийдэг. Тайлант жилийн эцэст Группт ямар нэг шийдэгдээгүй, томоохон хэрэг байгаагүй.

Татварын хууль тогтоомжууд

Монгол Улсын татварын зохицуулалттай холбоотой хууль тогтоомжууд нь өөр хоорондоо зөрүүтэйгээр тайлбарлагдах, мөн үе үе өөрчлөгдөх хандлагатай байдаг. Эдгээр хууль тогтоомжуудыг Группийн ажил гүйлгээ болон үйл ажиллагаанд удирдлагын тайлбарлан хэрэгжүүлсэн байдал нь татварын байгууллагынхаас зөрөх магадлалтай.

Монгол улсын татварын байгууллагууд нь үүнд өөрсдийн тайлбар болон үнэлгээндээ илүү бат байр суурь баримталж болох ба урьд өмнө нь хэлэлцэж байгаагүй үйл ажиллагаа болон ажил гүйлгээг татварын байгууллага энд үгүйсгэж болно. Үүний үр дүнд мэдэгдэхүйц хэмжээний нэмэлт татвар, торгууль болон алданги ногдуулж болох талтай. Татварын байгууллага нь шалгаж буй тайлант жилээс өмнөх 5 хүртэлх жилийн хугацааны татварын асуудлыг сөхөж шалгах эрхтэй байдаг. Зарим тодорхой нөхцөл байдалд үүнээс ч өмнөх хугацааг хамран шалгах боломжтой юм.

Монгол Улсын шилжүүлгийн үнэ тогтоох тухай хууль тогтоомжууд нь дотоод, гадаадын шилжүүлгийн үнэ тогтоохтой холбоотой бүхий л хянах боломжтой ажил гүйлгээнүүдэд шилжүүлгийн үнийн залруулга хийж нэмэлт татвар ногдуулах боломжийг татварын байгууллагуудад олгодог. Гүйлгээний нөхцөл нь зах зээлийн нөхцөлөөс өөр тохиолдолд татварын байгууллага нь татвар ногдуулах дүнгүүдийг залруулж нэмэлт татвар, торгууль болон алданги тооцох эрхтэй. Монгол Улсын шилжүүлгийн үнэ тогтоохтой холбоотой өнөөгийн дүрэм журмын товч, хураангуй байдлаас шалтгаалан уг асуудлын нөлөөг баттайгаар тооцоолох боломжгүй. Энэ нь байгууллагын санхүүгийн байдал буюу нийт үйл ажиллагаанд мэдэгдэхүйц нөлөөтэй байх магадлалтай юм.

25. Болзошгүй өр төлбөр ба үүрэг (үргэлжлэл)

Монгол улсын татварын хууль тогтоомжуудын, ялангуяа нэмэгдсэн өртгийн албан татвар, суутгагчийн албан татвар, аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татвар, хувь хүний орлогын албан татвар болон бусад татварын хуулиудын зарим нэгэн заалтууд нь тодорхой тайлбар зааварчилгаагүй байдаг. Ийм зарим нэг тохиолдолд удирдлага нь эдгээр тайлбар нь тодорхой бус байх боломжтой хууль тогтоомжуудыг Группт ногдох татварын хувь хэмжээг бууруулах байдлаар тайлбарлан үнэлдэг. Дээр дурдсаны дагуу сүүлийн үед бий болсон захиргааны болон шүүхийн практикийн шинэчлэлийн үр дүнд дээрх тодорхой бус байдлын талаарх байр суурь улам хатуу хяналт шалгалтад өртөж болно. Хэдийгээр Группийн санхүүгийн байдал хийгээд нийт үйл ажиллагаанд томоохон нөлөө үзүүлэх боломжтой боловч татварын байгууллагын байр суурийг урьдчилан баттайгаар таамаглах боломжгүй болно. Энэ нь байгууллагын санхүүгийн байдал буюу нийт үйл ажиллагаанд мэдэгдэхүйц нөлөөтэй байх магадлалтай юм.

Удирдлага татварын хууль тогтоомжоос үүсэх эрсдэлийг тогтмол эргэн хянаж байдаг ба өнөө үед баттайгаар урьдчилан харах боломжгүй нөхцөл байдлын улмаас ирээдүйд Группийн байр суурь өөрчлөгдөж болно.

Барьцаанд тавьсан болон хязгаарласан хөрөнгө

Группийн гаргасан бонд нь худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагаар бүрэн баталгаажсан болно. 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар Группийн бондод барьцаалсан орон сууцны зээлийн авлагын нийт дүн 2,847,637,525 мянган төгрөг (2017 онд: 2,529,763,275 мянган төгрөг) байсан (Тодруулга 15-аас харна уу). 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар үүнтэй холбогдох өр төлбөрийн дүн нь 2,898,320,103 мянган төгрөг (2017 онд: 2,576,010,489 мянган төгрөг) байсан.

26. Хөрөнгө ба өр төлбөрийн хугацааны шинжилгээ

Дараах хүснэгтэнд Группийн хөрөнгө, өр төлбөрийг эргэн төлөгдөх, барагдах хугацаагаар шинжилгээг харуулсан байна. Тодруулга 28.3 "Төлбөрийн чадварын эрсдэл"-ээс Группийн зүгээс бууруулж тооцоогүй гэрээт үүргүүдийг харна уу.

	12 сар хүртэлх мян.төг	12 сараас дээш мян.төг	Нийт мян.төг
2018 оны 12-р сарын 31-ний өдрөөр			
Санхүүгийн хөрөнгө			
Бэлэн мөнгө ба банкин дахь данс	86,438,794	–	86,438,794
Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр	2,440,521	193,568,348	196,008,869
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага	2,402,701	17,915,279	20,317,980
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	175,738,749	2,664,374,075	2,840,112,824
Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлын тайланд бүртгэгдэх өмчийн хэрэглүүр	–	5,000,000	5,000,000
Бусад хөрөнгө	152,134	–	152,134
	<u>267,172,899</u>	<u>2,880,857,702</u>	<u>3,148,030,601</u>
Санхүүгийн бус хөрөнгө			
Үндсэн хөрөнгө	–	33,479,567	33,479,567
Биет бус хөрөнгө	–	157,779	157,779
Бусад хөрөнгө	3,373,408	–	3,373,408
	<u>3,373,408</u>	<u>33,637,346</u>	<u>37,010,754</u>
Нийт	<u>270,546,307</u>	<u>2,914,495,048</u>	<u>3,185,041,355</u>
Санхүүгийн өр төлбөр			
Зээлээр авсан эх үүсвэр	520,937	44,387,052	44,907,989
Баталгаажсан бонд	199,375,609	2,698,944,494	2,898,320,103
Бусад өр төлбөр	7,395,160	3,773,744	11,168,904
	<u>207,291,706</u>	<u>2,747,105,290</u>	<u>2,954,396,996</u>
Санхүүгийн бус өр төлбөр			
Бусад өр төлбөр	2,328	–	2,328
Орлогын албан татварын өглөг	1,195,430	–	1,195,430
Хойшлогдсон татварын өглөг	–	20,995,169	20,995,169
	<u>1,197,758</u>	<u>20,995,169</u>	<u>22,192,927</u>
Нийт	<u>208,489,464</u>	<u>2,768,100,459</u>	<u>2,976,589,923</u>
Цэвэр	<u>62,056,843</u>	<u>146,394,589</u>	<u>208,451,432</u>

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

26. Хөрөнгө ба өр төлбөрийн хугацааны шинжилгээ (үргэлжлэл)

	12 сар хүртэлх мян.төг	12 сараас дээш мян.төг	Нийт мян.төг
2017 оны 12-р сарын 31-ний өдрөөр			
Санхүүгийн хөрөнгө			
Бэлэн мөнгө ба банкин дахь данс	212,950,606	–	212,950,606
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага	3,332,253	26,493,312	29,825,565
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	145,292,156	2,372,763,994	2,518,056,150
Бусад хөрөнгө	8,584	–	8,584
	<u>361,583,599</u>	<u>2,399,257,306</u>	<u>2,760,840,905</u>
Санхүүгийн бус хөрөнгө			
Үндсэн хөрөнгө	–	14,527,014	14,527,014
Биет бус хөрөнгө	–	112,569	112,569
Бусад хөрөнгө	785,610	–	785,610
	<u>785,610</u>	<u>14,639,583</u>	<u>15,425,193</u>
Нийт	<u>362,369,209</u>	<u>2,413,896,889</u>	<u>2,776,266,098</u>
Санхүүгийн өр төлбөр			
Зээлээр авсан эх үүсвэр	7,058,072	8,440,772	15,498,844
Баталгаажсан бонд	165,434,351	2,410,576,138	2,576,010,489
Бусад өр төлбөр	4,727,014	–	4,727,014
	<u>177,219,437</u>	<u>2,419,016,910</u>	<u>2,596,236,347</u>
Санхүүгийн бус өр төлбөр			
Бусад өр төлбөр	86,581	–	86,581
Орлогын албан татварын өглөг	3,639,426	–	3,639,426
Хойшлогдсон татварын өглөг	–	13,800,402	13,800,402
	<u>3,726,007</u>	<u>13,800,402</u>	<u>17,526,409</u>
Нийт	<u>180,945,444</u>	<u>2,432,817,312</u>	<u>2,613,762,756</u>
Цэвэр	<u>181,423,765</u>	<u>(18,920,423)</u>	<u>162,503,342</u>

27. Холбоотой талуудын тодруулга

Групп бизнесийн асуудлаар холбоотой талуудтай хэд хэдэн ажил гүйлгээг хийсэн. Бүх хувьцаа эзэмшигчид захирлуудыг томилох эрхтэй учраас удирдлага нь тэдгээрийг холбоотой тал гэж үздэг.

Холбоотой талын хувьцаа эзэмшигчдээс худалдан авах давуу эрхийн хувьцаа

Тодруулга 13-т толилуулснаар, 2018 оны 11 дүгээр сарын 14-ний өдөр МИК Актив Нэг – МИК Актив Арван Хоёр ТЗК ХХК нь ХХБ-ны хувьцаа эзэмшигч болох ЮБК-ийн нэг бүр нь 5,000,000 төгрөгийн нэрлэсэн үнэ бүхий нийт 30,000 ширхэг давуу эрхийн хувьцааг худалдан авсан. Гэрээний дагуу ЮБК нь давуу эрхийн хувьцаа эзэмшигчдэд жилийн 11%-ийн тогтмол ногдол ашиг хуваарилах үүрэгтэй. Тайлант жилд ногдол ашиг хуваарилах эсэх шийдвэрийг ЮБК гаргах бөгөөд аливаа жилд хуваарилаагүй тохиолдолд ногдол ашигт жилийн 11%-ийн хүү тооцож хуримтлуулна. Давуу эрхийн хувьцаа нь хугацаагүй боловч Группийн удирдлагын зүгээс Групп нь ЮБК-аас хувьцааг буцаан худалдан авахыг шаардах эрхтэй бөгөөд хувьцааг эзэмшиж буй ТЗК-иудын үйл ажиллагаа эрхлэх хугацаа дуусмагц ЮБК нь давуу эрхийн хувьцааг эргүүлэн худалдаж авах үүрэг хүлээнэ. Удирдлага нь давуу эрхийн хувьцааны агуулга нь өрийн хэрэглүүрийг илэрхийлнэ гэж үнэлсэн.

ЮБК нь тус гэрээнээс олсон мөнгөн хөрөнгийг өөрийн хараат компанид нэмэлт хөрөнгө оруулалт хийхэд ашигласан.

2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар ХХБ нь Группийн 9.99%-ийн хувьцааг эзэмшиж байна.

Холбоотой талын хувьцаа эзэмшигчээс(-ид) авсан зээл / олгосон зээл

МИК ОССК ХХК нь 2018 оны 12 дугаар сарын 11-ний өдөр Голомт Банкнаас 25 тэрбум төгрөгийн зээл авсан (Тодруулга 20-иос харна уу). Зээл нь жилийн 10%-ийн хүүтэй бөгөөд хүүний төлөлтийг 2019 оны 7 дугаар сарын 20-ноос эхлэн 2024 оны 1 дүгээр сарын 20 хүртэл хагас жил тутам, үндсэн төлбөрийг 2024 оны 1 дүгээр сарын 20-нд бүрэн төлнө. Зээлийн барьцаанд Группийн 30 тэрбум төгрөгийн буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага болон Голомт Банкны харилцах дансан дахь мөнгө байгаа болно.

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

27. Холбоотой талын тодруулга (үргэлжлэл)

Холбоотой талын хувьцаа эзэмшигчээс(-ид) авсан зээл / олгосон зээл (үргэлжлэл)

2018 оны 12 дугаар сарын 11-ний өдөр МИК ОССК ХХК, МИК Актив Нэг – МИК Актив Арван Тав ТЗК ХХК нь Голомт Банк ХХК (“Голомт Банк”)-иас авсан зээл болон өөрийн эх үүсвэрээр Голомт Банкны хувьцаа эзэмшигч болох Бодь Интернэйшнл ХХК (“Бодь”)-ийн 20 тэрбум ба 25 тэрбум төгрөгийн өрийн бичиг тус тус худалдан авсан. Өрийн бичиг нь жилийн 12.2%-ийн хүүтэй бөгөөд хүүг 2019 оны 7 дугаар сарын 20-ноос 2023 оны 7 дугаар сарын 20-ны өдөр хүртэл хагас жил тутам, үндсэн төлбөрийг 2023 оны 1 дүгээр сарын 20-ноос 2023 оны 12 дугаар сарын 12-ны өдөр хүртэл гурав хуваан төлнө (Тодруулга 13-аас харна уу). 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар Голомт Банк нь Группийн 4.95%-ийн хувьцааг эзэмшиж байна.

Хөрөнгө Оруулалтын Санд оруулсан хөрөнгө оруулалт

2018 оны 12 дугаар сарын 25-ны өдөр МИК ОССК ХХК нь Азия Дайверсифайд Рийл Истэйт Фанд Нэг Хувийн Хөрөнгө Оруулалтын Сан (“ХОС”)-ийн нэгж бүр нь 10,000 төгрөгийн нэрлэсэн үнэ бүхий нийт 500,000 ширхэг нэгж эрхийг 5 тэрбум төгрөгөөр худалдан авсан (Тодруулга 16-аас харна уу). ХОС-ийн үйл ажиллагаа эрхлэх хугацаа нь 2018 онд байгуулагдсан цагаас хойш 10 жилийн хугацаанд хүчин төгөлдөр байна. ХОС нь нийт 1,500,000 хөрөнгө оруулалтын нэгж эрхийг зарласан ба 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний байдлаар, Групп 500,000 ширхэгийг эзэмшиж байсан бол үлдсэн нэгж эрхийг өөр хөрөнгө оруулагч худалдан аваагүй байна.

2018 оны 12 дугаар сарын 25-нд ХОС нь Улаанбаатар Хотын Банк (“УБХБ”)-ны эзэмшлийн МИК Холдинг ХК-ийн нийт 1,875,000 ширхэг хувьцааг хөрөнгө оруулалтын багцын бүрдэл хэсгээр худалдаж авсан.

Энэхүү хэлцлийн улмаас ХОС нь Группийн 9.05%-ийн хувьцаа эзэмшигч болсон ба УБХБ-ны эзэмшлийн хувь хэмжээ нь 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний байдлаар 26.13%-иас 17.08% болж буурсан.

Халаасны хувьцаа худалдан авалт

2018 оны 12 дугаар сарын 27 (2017: 2017 оны 12 дугаар сарын 22 ба 2017 оны 12 дугаар сарын 26)-ны өдрийн мөнгөн хадгаламжийн гэрээ болон хувьцаа барьцаалах гэрээний дагуу МИК Актив Нэг ТЗК ХХК, МИК Актив Хоёр ТЗК ХХК нь нэгж хувьцаа бүрийг 11,381.68 төгрөг (2017: 11,110.00 төгрөг)-өөр буюу нийт 15,088,000 төгрөг (2017: 22,997,700 төгрөг)- өөр Компанийн 892,927, 432,712 ширхэг энгийн хувьцааг тус тус Капитал Банк ХХК (2017: ХХБ ба УБХБ)-иас буцаан худалдан авсан (Тодруулга 24-өөс харна уу).

Зээлээр авсан эх үүсвэр

Групп нь 2018 оны 5 дугаар сарын 17-нд ХХБ-наас 11.4 тэрбум төгрөгийн, жилийн 14.4%-ийн хүүтэй 2018 оны 5 дугаар сарын 17-ноос 2033 оны 5 дугаар сарын 17-ны өдөр хүртэл төлөх зээл авсан (Тодруулга 20-иос харна уу).

2018 оны 12 дугаар сарын 25-нд Групп нь УБХБ-наас 2017 онд авсан 16.5%-ийн хүүтэй нэг жилийн хугацаатай 7 тэрбум төгрөгийн зээлийг бүрэн төлж дууссан (Тодруулга 20-иос харна уу).

Бусад өглөг

Бусад өглөгт худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагыг цуглуулан авахтай холбоотой банкуудад төлөх зээлийн үйлчилгээний төлбөрийн өглөг багтана.

	2018 мян.төг	2017 мян.таг
Худалдаа Хөгжлийн Банк ХХК	1,253,973	1,086,304
Голомт Банк ХХК	1,359,292	1,194,192
Улаанбаатар Хотын Банк ХХК	234,720	176,159
Чингис Хаан Банк ХХК	17,890	11,810
Капитал Банк ХХК	134,722	130,464
Төрийн Банк ХХК	387,414	340,126
Хас Банк ХХК	448,755	417,024
Хаан Банк ХХК	1,155,939	967,115
Капитрон Банк ХХК	37,294	24,766
Нийт	<u>5,029,999</u>	<u>4,347,960</u>

Зээлийн үйлчилгээний шимтгэлийг ИЗББ-ын улирал тутмын дараагийн купон төлөлттэй хамт арилжааны банкуудад барагдуулдаг.

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

27. Холбоотой талын тодруулга (үргэлжлэл)

Гол удирдах албан тушаалтнуудад олгосон олговор

	2018	2017
	мян.төг	мян.төг
Богино хугацаат тэтгэмж		
• Цалин, урамшуулал, нэмэгдэл	700,500	476,346
• Эрүүл мэнд, нийгмийн даатгалын шимтгэл	81,707	50,679
	<u>782,207</u>	<u>527,025</u>

2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар Групп нь холбоотой талуудтай дараах гүйлгээг хийсэн:

2018 оны 12-р сарын 31-ний өдрөөр	Банкин дахь данс		Баталгаажсан бонд			
	Үлдэгдэл дүн мян.төг	Хүүний орлого мян.төг	Тайлант жилийн турш гаргасан		Үлдэгдэл дүн мян.төг	Хүүний зардал мян.төг
			Давуу эрхтэй бонд мян.төг	Энгийн эрхтэй бонд мян.төг		
Худалдаа Хөгжлийн Банк ХХК	11,517,406	7,257,788	98,454,500	10,939,400	103,931,534	8,451,385
Голомт Банк ХХК	8,451,705	1,954,202	114,945,500	12,771,800	111,916,898	9,240,540
Улаанбаатар Хотын Банк ХХК	52,940,589	7,805,878	46,833,000	5,203,700	21,086,633	1,352,761
Чингис Хаан Банк ХХК	56,402	1,709	2,639,900	293,300	1,643,623	107,589
Капитал Банк ХХК	1,318,871	1,361,455	14,006,400	1,556,300	12,081,836	1,007,167
Төрийн Банк ХХК	2,096,748	2,491,600	38,899,500	4,322,300	34,863,300	2,823,405
Хасбанк ХХК	3,044,344	307,279	40,382,400	4,487,000	40,341,173	3,048,651
Хаан Банк ХХК	6,471,616	639,291	155,332,200	17,259,100	118,328,051	8,442,834
Капитрон Банк ХХК	201,907	6,251	5,717,000	635,400	3,366,489	228,677
	<u>86,099,588</u>	<u>21,825,453</u>	<u>517,210,400</u>	<u>57,468,300</u>	<u>447,559,537</u>	<u>34,703,009</u>
Монголбанк	–	–	–	–	2,377,143,831	104,870,314
Сангийн Яам	–	–	–	–	68,108,482	1,238,215
	–	–	–	–	<u>2,445,252,313</u>	<u>106,108,529</u>
Нийт	<u>86,099,588</u>	<u>21,825,453</u>	<u>517,210,400</u>	<u>57,468,300</u>	<u>2,892,811,850</u>	<u>140,811,538</u>

2018 оны 12-р сарын 31-ний өдрөөр	Орон сууцны зээлийн багц						
	Орон сууцны зээлийн багцын худалдан авалт		Орон сууцны зээлийн багцын үлдэгдэл*		Орон сууцны зээлийн багцаас олсон хүүний орлого*		Зээлийн үйлчилгээ ний шимтгэл
	буцаах нөхцөлтэй	буцаах нөхцөлгүй**	буцаах нөхцөлтэй	буцаах нөхцөлгүй	буцаах нөхцөлтэй	буцаах нөхцөлгүй	
	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг
Худалдаа Хөгжлийн Банк ХХК	309,670	109,394,123	4,156,106	650,280,312	668,605	49,758,122	2,949,291
Голомт Банк ХХК	–	127,717,509	3,119,478	735,380,772	604,055	55,544,187	3,157,864
Улаанбаатар Хотын Банк ХХК	420,587	52,036,921	2,099,249	125,174,779	313,508	8,187,398	481,506
Чингис Хаан Банк ХХК	–	2,933,411	–	9,712,270	–	707,212	37,681
Капитал Банк ХХК	–	15,563,009	3,839,324	85,198,588	400,620	6,273,684	331,311
Төрийн Банк ХХК	2,929,876	43,221,975	4,805,392	232,281,701	568,656	17,015,940	897,555
Хасбанк ХХК	–	44,869,750	1,854,557	249,341,905	349,487	18,536,633	1,015,352
Хаан Банк ХХК	–	172,591,617	–	710,294,578	–	50,819,218	2,801,650
Капитрон Банк ХХК	–	6,352,539	472,941	20,764,386	112,058	1,407,110	77,513
Нийт	<u>3,660,133</u>	<u>574,680,854</u>	<u>20,347,047</u>	<u>2,818,429,291</u>	<u>3,016,989</u>	<u>208,249,504</u>	<u>11,749,723</u>

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

27. Холбоотой талуудын тодруулга (үргэлжлэл)

2017 оны 12-р сарын 31-нийн өдрөөр	Банкин дахь данс		Баталгаажсан бонд			
	Үлдэгдэл дүн мян.төг	Хүүний орлого мян.төг	Тайлант жилийн турш гаргасан		Үлдэгдэл дүн мян.төг	Хүүний зардал мян.төг
			Давуу эрхтэй бонд мян.төг	Энгийн эрхтэй бонд мян.төг		
Худалдаа Хөгжлийн Банк ХХК	91,498,893	6,311,993	153,569,000	17,063,400	76,045,991	7,187,768
Голомт Банк ХХК	24,038,569	1,686,773	121,383,000	13,486,800	83,366,657	7,979,459
Улаанбаатар Хотын Банк ХХК	63,903,267	6,569,580	13,383,000	1,487,000	10,652,922	1,099,631
Чингис Хаан Банк ХХК	61,650	1,864	1,741,200	193,400	867,041	82,237
Капитал Банк ХХК	6,091,854	377,660	13,408,200	1,489,800	8,530,842	875,029
Төрийн Банк ХХК	17,552,042	4,530,250	53,161,000	5,906,800	25,403,971	2,352,928
Хасбанк ХХК	3,036,261	927,145	39,772,800	4,419,200	27,445,172	2,622,105
Хаан Банк ХХК	6,324,712	699,128	130,149,900	14,461,200	73,642,736	6,963,417
Капитрон Банк ХХК	246,087	4,769	6,769,100	752,200	2,393,491	166,508
	<u>212,753,335</u>	<u>21,109,162</u>	<u>533,337,200</u>	<u>59,259,800</u>	<u>308,348,823</u>	<u>29,329,082</u>
Монголбанк	–	–	–	–	2,264,535,907	95,534,222
Нийт	<u>212,753,335</u>	<u>21,109,162</u>	<u>533,337,200</u>	<u>59,259,800</u>	<u>2,572,884,730</u>	<u>124,863,304</u>

2017 оны 12-р сарын 31-ний өдрөөр	Орон сууцны зээлийн багц						
	Орон сууцны зээлийн багцын худалдан авалт		Орон сууцны зээлийн багцын үлдэгдэл*		Орон сууцны зээлийн багцаас олсон хүүний орлого*		Зээлийн үйлчилгээ ний шимтгэл мян.төг
	буцаах нөхцөлтэй мян.төг	буцаах нөхцөлгүй** мян.төг	буцаах нөхцөлтэй мян.төг	буцаах нөхцөлгүй мян.төг	буцаах нөхцөлтэй мян.төг	буцаах нөхцөлгүй мян.төг	
	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг
Худалдаа Хөгжлийн Банк ХХК	5,370,059	170,632,476	5,222,119	608,872,138	358,417	45,411,347	2,441,870
Голомт Банк ХХК	9,251,113	134,870,132	8,181,014	678,264,228	1,773,634	51,454,437	2,763,122
Улаанбаатар Хотын Банк ХХК	200,853	14,870,178	2,689,918	83,895,536	429,362	6,656,656	410,149
Чингис Хаан Банк ХХК	–	1,934,673	–	7,578,735	62,896	566,788	25,795
Капитал Банк ХХК	–	14,898,247	4,629,641	76,240,909	509,799	5,825,123	284,357
Төрийн Банк ХХК	–	59,068,060	5,148,230	207,476,986	887,645	14,995,537	755,192
Хасбанк ХХК	–	44,192,142	2,797,394	226,228,250	485,654	17,055,188	869,335
Хаан Банк ХХК	–	144,611,257	–	599,030,028	3,701	44,430,955	2,281,497
Капитрон Банк ХХК	–	7,521,474	1,157,249	16,031,044	62,885	1,210,237	56,453
Нийт	<u>14,822,025</u>	<u>592,598,639</u>	<u>29,825,565</u>	<u>2,503,617,854</u>	<u>4,573,993</u>	<u>187,606,268</u>	<u>9,887,770</u>

* Буцаах нөхцөлтэй/нөхцөлгүй зээлийн багцын үлдэгдэл болон багцаас олсон хүүний орлого нь Группийн банкаар дамжуулан олж буй зээлдэгч хувь хүмүүсээс олсон хүүний орлого болон үндсэн зээл юм.

** ИЗББ гаргалт (давуу болон энгийн эрхтэй) болон орон сууцны зээлийн багцын худалдан авалт (буцаах нөхцөлгүй) – ын зөрүү нь Группийн холбогдох арилжааны банкуудад мөнгөөр төлсөн, 2,154 мянган төгрөг (2017: 1,639 мянган төгрөг) болно.

Холбоотой талуудтай хийсэн гүйлгээний нөхцөлүүд

Группийн бизнесийн ердийн үйл ажиллагааны үр дүнд дээр дурдсан үлдэгдэл дүнгүүд үүссэн болно. Банкны харилцах, хадгаламж, зээлийн багц болон ИЗББ-д заасан, холбоотой талуудын төлсөн, хүлээн авсан хүү нь ердийн арилжааны хүү байсан. Бусад холбоотой талуудын өглөг эсвэл авлагын дүнд ямар нэгэн хүлээн авсан эсвэл гаргасан баталгаа байхгүй.

28. Эрсдэлийн удирдлага**28.1. Оршил**

Группийн бизнесийн үйл ажиллагаа нь дор дурдсан санхүүгийн гол, бүлэг эрсдэлүүдтэй тулгарч байдаг.

- Зээлийн эрсдэл. Группийн зээлдэгч эсвэл харилцагч байгууллага нь санхүүгийн эсвэл гэрээт үүргээ биелүүлж чадаагүйгээс мөнгөн урсгалын гарз тохиож, Групп санхүүгийн алдагдалд орох эрсдэл нь зээлийн эрсдэл болно.
- Төлбөрийн чадварын эрсдэл. Төлбөрийн чадварын эрсдэл нь Групп нь өөрийн санхүүжилтийн үүргийг цаг хугацаанд нь барагдуулж чадахгүй байх эрсдэл юм.
- Зах зээлийн эрсдэл. Зах зээлийн эрсдэл нь хүүний түвшин эсвэл гадаад валютын ханшийн түвшний өөрчлөлтөөс шалтгаалан Группийн санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнд сөрөг өөрчлөлт бий болох тохиолдол юм.
- Үйл ажиллагааны эрсдэл. Үйл ажиллагааны эрсдэл нь хангалтгүй эсвэл амжилттай хэрэгжээгүй дотоод процесс, хүн, систем, компанийн засаглал эсвэл гадаад үйл явдлаас учирч болох алдагдлын эрсдэл юм.

Групп нь боловсруулсан эрсдэлийн удирдлагын тогтолцоогоор дамжуулан эдгээр эрсдэлийг удирдахаар зорьж байдаг ба эрсдэлийн удирдлагын тогтолцоо нь Группийг тэлж, бизнесээ өргөжүүлэхэд нь хамт хувьсан хөгжиж байна. Эрсдэлийн удирдлагын тогтолцоо нь Группийн эрсдэлийн удирдлагын үйл ажиллагааг удирдах үндсэн зарчмуудаар хангах зорилготой.

Эрсдэлийн удирдлагын бүтэц, зохион байгуулалт

Компани нь хувьцаа эзэмшигчдийн томилсон Төлөөлөн Удирдах Зөвлөлтэй (ТУЗ). ТУЗ нь Эрсдэлийн хороо (ЭХ), Санхүү, Аудитын хороо (САХ), болон Үйл ажиллагаа, Хууль зүйн хороо (ҮАХЗХ)-ноос бүрдсэн төлөөлөн удирдах хорооны системээр дамжуулан активын удирдлагын хяналт болон хариуцлагыг хэрэгжүүлэх үүрэгтэй.

Эрсдэлийн хороо нь эрсдэлтэй холбоотой ерөнхий бодлогуудад хяналт тавих ба үүнд Группийн түвшний эрсдэлийн бодлого болон хязгаар, эдгээр бодлого, хязгаарыг гүйцэтгэлтэй нь хянах, эрсдэлийн удирдлагын чадварын хүртээмжтэй байдалт хяналт тавих орно. САХ нь ЭХ-той хамтран төлбөрийн чадвар болон зах зээлийн эрсдэлд хяналт тавихын зэрэгцээ Группийн дотоод хяналтад хяналт тавьж орон сууцны зээлийн багцын худалдан авалтыг баталдаг. Үйл ажиллагаа, Хууль зүйн хороо нь үйл ажиллагааны эрсдэл болон хууль, эрх зүйн нийцэлтэй байдалд хяналт тавьдаг.

Зохистой эрсдэлийн хязгаар болон хяналтыг тогтоохын тулд Группийн эрсдэлийн удирдлагын бодлогуудыг Группт тулгарч байгаа эрсдэлүүдийг тогтоож, шинжлэхээр боловсруулсан. Эрсдэлийн удирдлагын бодлого болон тогтолцоог зах зээлийн нөхцөл байдал, бүтээгдэхүүн, үйлчилгээнд гарч буй өөрчлөлтийг тусгахаар тогтмол хянаж үздэг. Групп нь өөрийн сургалт, удирдлагын стандарт болон процедурын дагуу эмх цэгцтэй, үр дүнтэй хяналтыг орчныг бий болгохоор зорьж байдаг.

28.2. Зээлийн эрсдэл

Группийн зээлдэгч эсвэл харилцагч байгууллага нь санхүүгийн эсвэл гэрээт үүргээ биелүүлээгүйгээс Группийн санхүүгийн алдагдалд орох эрсдэл нь зээлийн эрсдэл юм. Зээлийн эрсдэлийг Группийн Эрсдэлийн Удирдлагын Газар (“ЭУГ”)-аас хянадаг. Зээлдэгч болон харилцагч байгууллагаас учирч болох байгаль орчноос шалтгаалах эрсдэл, нийгмээс үүсэж болох эрсдэл зэргийг оролцуулах бүхий л зээлийн эрсдэлийг удирдах болон шалгах ажлыг ЭУГ-аас зохион байгуулдаг.

Групп нь ердийн зээлийн барьцаа хөрөнгийн хяналт болон харилцагч талын зээлжих чадварт өөрчлөлт орох хандлагыг урьдчилан таамаглах зээлийн чанарын шалгалтын процессыг тогтоосон ба зээлийн үнэлгээг тогтмол шалгах үүрэгтэй. Зээлийн чанарын шалгалтын процесс нь тухайн эрсдэлээс үүдэн Группт учирч болох боломжит алдагдлаас урьдчилан сэргийлэх боломжтой эрсдэлүүдийг үнэлэх зорилготой юм.

Мөнгөн хөрөнгө

Группийн мөнгөн хөрөнгө нь Монгол улсад үйл ажиллагаа явуулж буй арван нэгэн арилжааны банк болон нэг санхүүгийн байгууллагад байршуулсан харилцах, хадгаламж, төлбөр цуглуулах данс болон траст данснаас бүрдэнэ. Мөнгөн хөрөнгөөс үүсэх зээлийн эрсдэл нь тухайн банк, санхүүгийн байгууллагын дампуурах эрсдэл юм.

Өрийн хэрэглүүр

Групп нь Монгол Улсад үйл ажиллагаа явуулж буй аж ахуйн нэгжүүдийн өрийн хэрэглүүрийг худалдан авсан. Өрийн хэрэглүүрээс үүсэх зээлийн эрсдэл нь тухайн аж ахуйн нэгжүүдийн дампуурах эрсдэл юм.

Орон сууцны зээлийн авлага

Групп нь орон сууцны зээлийн авлагыг Монгол улсын арилжааны банкуудаас худалдан авдаг. Орон сууцны зээлийн авлагаас үүсэх зээлийн эрсдэл нь зээлдэгч нар хуваарийн дагуу төлбөрөө төлөөгүйн улмаас үндсэн болон хүүний төлбөрийг цаг тухайд нь авч чадахгүй байх эрсдэл юм.

28. Эрсдэлийн удирдлага (үргэлжлэл)

28.2. Зээлийн эрсдэл (үргэлжлэл)

Зээлийн багцын худалдан авалтын шат дараалалд арилжааны банкууд нь Монголбанкны тогтоосон, хамгийн багадаа хангасан байвал зохих, тодорхой чанарын стандартуудад нийцүүлсэн эсэхийг баталгаажуулахаар чанарын нарийн шинжилгээ хийх болон арилжааны банкуудын ерөнхий чанар, бодлого болон шат дараалалтай холбоотой тооны болон чанарын хэмжилтүүдийг ашигладаг өөрийн үнэлгээний загварыг ашиглах орно.

Групп нь мөн өөрсдийн худалдан авах зээлийн авлагыг хүлээн зөвшөөрөх шалгуур үзүүлэлтийг бий болгосон. Шалгуур үзүүлэлтийг Монгол улсын хууль болон Монголбанкны шалгуурт үндэслэн, зээлдэгч, зээл, барьцаа хөрөнгө болон зээлийн хувийн хэргүүдийн хувьд тогтоосон. Худалдан авах зээлийн авлага бүрийн хувийн хэргүүдийн бүрэн бүтэн байдлыг зээлдэгч тус бүрийн хувьд шалгадаг ба удирдлага нь шалгуур үзүүлэлтийг хангаж буй эсэхийг баталгаажуулдаг.

Групп нь зээлийн багцын авлагыг худалдан авсны дараа өдөр тутмын төлөлтийн тайланг хүлээн авч, мэдээллийг тулган шалгадаг ба сар бүр зээл олгосон банкуудаас нэгдсэн чанарын тайланг хүлээн авдаг. Эдгээр тайланг ашиглан худалдан авсан зээлийн авлагын хувьд болон зээл олгогч банкуудын Группийн өмнөөс зээлийн төлбөрийг цуглуулан авч буй гүйцэтгэлд нь нягт хяналт тавьдаг. Мөн ямар нэг удааширсан эргэн төлөлттэй зээлийн талаар зээл олгогч банктай харилцан, хяналт тавьдаг. Худалдан авах зээлийн авлагыг сонгох бодлого болон шат дарааллыг Эрсдэлийн Хорооноос баталж, хянадаг.

Зээлийн чанаргүйдэл болон сайжралт

Зээлдэгч гэрээний төлөлтийн хуваарийн дагуу хийгдэх төлбөрийг 90 хоногоос дээш хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд Групп тус санхүүгийн хэрэглүүрийг чанаргүйдэлд орсон гэж үзэн ЗҮЦХА-ын тооцооллын Шатлал 3 гэж ангилна. Групп нь гэрээ тус бүрд заасан ажлын өдрийн дуусгавар болох цагт харилцагч талаас хуваарьт төлөлт хийгдээгүй нөхцөлд мөнгөн хөрөнгийг чанаргүйдэлд орсон гэж үзэн яаралтай зохих арга хэмжээг авдаг.

Групп харилцагч талын төлбөрийн чадваргүй болсон эсэхийг дүгнэхдээ харилцагч төлбөрөө төлөхгүй байх магадлалтай тохиолдлуудыг авч үздэг. Хэрэв энэ тохиолдлууд илэрвэл харилцагч талыг төлбөрийн чадваргүй гэж үнэлэх нь зохистой эсэхийг няхуур тооцон зээлийг ЗҮЦХА-ын тооцооллын Шатлал 2 эсвэл Шатлал 3-т ангилдаг. Эдгээр илэрч болзошгүй тохиолдлууд нь:

- Харилцагч эсвэл зээлдэгчийн санхүүгийн ноцтой хүндрэлтэй нөхцөл
- Төлбөрийн зөрчил эсвэл хугацаа хэтрэлт гэх мэт гэрээний нөхцөлийн зөрчил
- Харилцагч эсвэл зээлдэгч нь дампуурлаа зарлах эсвэл бусад санхүүгийн дахин зохион байгуулалтанд орох нөхцөл байдал үүссэн

Тайлагналын өдрөөрх санхүүгийн хөрөнгийн чанаргүйдлийн үзүүлэлтүүд илрээгүй тохиолдолд Группийн бодлогын дагуу хөрөнгө нь Шатлал 3-аас чөлөөлөгдөж хэвийн ангилалд шилжинэ. Ийнхүү хэвийн ангилалд шилжсэн зээлүүдийг Шатлал 2 эсвэл Шатлал 1 ангилалд оруулах эсэхийг тухайн хөрөнгийн зээлийн эрсдэлийн шинэчлэгдсэн үнэлгээ болон анхлан хүлээн зөвшөөрснөөс хойш зээлийн эрсдэлийн мэдэгдэхүйц өсөлт ажиглагдсан зэргийг үндэслэн ангилна.

Группийн дотоод үнэлгээний загвар болон ЧМ-ыг тооцоолох аргачлал

Группийн ЭУГ нь дотоодын үнэлгээний загварыг боловсруулах ажлыг удирдан зохион байгуулдаг. ЭУГ нь мөнгөн хөрөнгө, өрийн хэрэглүүр болон буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагын шинжилгээг олон нийтэд ил тод санхүүгийн мэдээлэл болон Moody's Rating Agency-ийн хөндлөнгийн үнэлгээ гэх мэт бусад гадаад мэдээллийг ашиглан хийдэг.

Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагын үнэлгээг хийхдээ эхлээд А үнэлгээний загварын дагуу зээлдэгч нарын анкетын мэдээлэлд үндэслэн зээлдэгч тус бүрд 1-ээс 5-ын хооронд үнэлгээг өгнө. Үүний дараагаар Б үнэлгээний загварын дагуу зээлдэгч нарын төлбөр төлөх шинж чанарт үндэслэн дахин 1-ээс 5-ын хооронд үнэлгээг өгнө. Энэхүү загвар нь чанарын болон тоон мэдээ мөн зээлдэгч тус бүрийн онцлог шинж чанарын мэдээллээс гадна зээлдэгчийн төлөлтийн шинж чанарт нөлөөлж болох бусад нэмэгдэл хүчин зүйлсийг авч үздэг. Групп нь Moody's Rating Agency-ийн мэдээллийг ЗҮЦХА-ын загварт түлхүү ашигладаг ба ЧМ-ыг тодорхойлоход эдгээр мэдээллийн эх сурвалжийг ашигладаг. Үүний дараа ЧМ-ыг СТОУС 9-ийн ЗҮЦХА-ын загварын ирээдүйн мэдээлэл болон чанаргүйдэлд өртөх дүнгийн шатлалт ангиллуудад суурилан тохируулдаг.

28. Эрсдэлийн удирдлага (үргэлжлэл)

28.2. Зээлийн эрсдэл (үргэлжлэл)

Чанаргүйдэлд өртөх дүн

Чанаргүйдэлд өртөх дүн (“ЧӨД”) гэдэг нь үнэ цэнийн бууралтын тооцоолол хийгдэж буй санхүүгийн хэрэглүүрийн нийт дансны үнийг илэрхийлэх бөгөөд ингэхдээ чанаргүй болох хандлагатай зээлийг өсгөх зээлдэгчийн чадамж болон эрт төлбөр төлөх боломжийг тус тус харгалзан үзнэ.

Шатлал 1-т буй зээлийн ЧӨД-г тооцоолоход зээлийн үнэ цэнийн 12 сарын хугацаанд хүлээгдэж буй алдагдал (“ЗҮЦ12сХА”)–ын хэмжээг буюу тайлагналын өдрийн дараах 12 сарын хугацаанд үүсэж болзошгүй чанаргүйдэх үйл явдлыг үнэлдэг. Хэрвээ Шатлал 1-т ангилагдсан зээл нь тайлагналын өдрийн дараах 12 сарын хугацаанд чанаргүйдэж, мөн тухайн хугацаанд эргээд хэвийн төлөвт орохоор хүлээгдэж буй тохиолдолд холбогдох бүх чанаргүйдэх үйл явдлуудыг харгалзаж үзэх шаардлагатай. Шатлал 2 болон Шатлалд 3-т ангилагдсан зээлийн ЧӨД-г зээлийн нийт хугацааны туршид үүсэж болзошгүй чанаргүйдлийн үйл явдалд үндэслэн үнэлнэ.

Групп нь ЧӨД-г тооцоолохын тулд эдийн засгийн олон хувилбаруудад холбогдох цаг хугацааны хэд хэдэн үед гарах боломжит эрсдэлд өртөх дүнгийн цар хүрээг тодорхойлдог. СТОУС 9-ийн дагуу ЧМ-ыг Группийн загварын үр дүнд суурилсан эдийн засгийн хувилбар бүрд хуваарилна.

Алдагдалд хүргэх чанаргүйдэл

Мөнгөн хөрөнгө болон өрийн хэрэглүүрийн алдагдалд хүргэх чанаргүйдлийн (АХЧ) харьцааг Thomson Reuters-ийн олон улсын байгууллагуудын зээлийн эрсдлийн үнэлгээнд тулгуурлан тэдгээрийн дундаж АХЧ-ийн хувийг тодорхойлсон судалгааг ашиглан тооцоолдог.

Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага болон худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага нь ижил шинж чанартай зээлүүдээс бүрддэг тул эдгээр хөрөнгүүдийн ЗҮЦХА-ын тооцоололд ижил АХЧ-ийн хувийг ашиглана. Групп тооцоололдоо өмчлөх барьцаа хөрөнгө болон тэдгээрийн борлуулалттай холбоотой чанаргүй зээлийн барагдуулалтын хувийг оролцуулдаг. Групп нь шүүхийн болон шүүхийн бус журмаар шийдвэрлэх, шүүхийн болон шүүхийн бус журмаар хаагдсан чанаргүй зээлийн ангиллуудын ирээдүйн мөнгөн урсгалын үнэ цэнийг тооцоолон ангилал тус бүрийн АХЧ-ийн харьцаа мөн түүхэн дэх нийт чанаргүй зээлийн жигнэсэн дундаж АХЧ-ийн харьцааг тооцоолдог. Эдгээр АХЧ-ийг хүлээгдэж буй ЧӨД-г барьцаа хөрөнгөөс төлүүлэхээр хүлээгдэж буй дүнтэй харьцуулан авч үздэг.

СТОУС 9-ийн дагуу АХЧ-ийг харьцааг шинэ ба сүүлийн үеийн мэдээлэл болон ирээдүйн эдийн засгийн нөхцөл байдлыг харгалзан тодорхойлдог. Ирээдүйн мэдээллийг үнэлгээнд эдийн засгийн олон хувилбаруудад суурилна. Гол өгөгдлүүд нь Монголын орон сууцны үнийн индекс, ДНБ гэх мэт өгөгдлүүдээс бүрдэнэ. СТОУС 9-ийн дагуу АХЧ-ийн харьцааг Шатлал 1, Шатлал 2 болон Шатлал 3-т буй хөрөнгөд тус тус тооцоолно. АХЧ-ийн хувийн тооцоололд ашиглагдаж буй өгөгдлүүдийг тодорхойлох шаардлагатай бөгөөд боломжтой бол дараа үеийн зээлийн барагдуулалт дээр үндэслэн шалгана.

Зээлийн эрсдэлийн мэдэгдэхүйц өсөлт

Групп нь ЗҮЦХА тооцох шаардлагатай бүх хөрөнгийг тогтмол хяналтанд байлгадаг. Санхүүгийн хэрэглүүр эсвэл санхүүгийн хэрэглүүрээс бүрдсэн багцын үнэ цэнийн бууралтыг ЗҮЦ12сХА эсвэл ЗҮЦНХХА-ын аргачлалаар тооцох нь зохистой эсэхийг тодорхойлохын тулд Групп нь анхлан хүлээн зөвшөөрснөөс хойш тухайн хөрөнгийн зээлийн эрсдэлийн мэдэгдэхүйц өсөлт (“ЗЭМӨ”) ажиглагдсан эсэхийг үнэлдэг.

Групп тайлагналын өдрөөрх ЧМ нь хөрөнгийг анхлан хүлээн зөвшөөрсөн үеийн ЧМ-аас 15-аас дээш хувиар өссөн тохиолдолд мөнгөн хөрөнгө болон өрийн хэрэглүүрт ЗЭМӨ байна гэж үздэг. Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагын хувьд хөрөнгийн тайлагналын өдрөөрх ЧМ нь хөрөнгийг анхлан хүлээн зөвшөөрсөн үеийн ЧМ-аас 15-аас дээш хувиар өссөнөөс гадна хөрөнгө нь тайлагналын өдрийн байдлаар 30 хоногоос дээш хугацаа хэтрэлттэй тохиолдолд тухайн буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлагад ЗЭМӨ байна гэж дүгнэдэг.

Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагад ЗЭМӨ гарсан эсэхийг анхлан хүлээн зөвшөөрсөн өдрөөрх буюу анкетын мэдээлэлд суурилсан үнэлгээг (А үнэлгээний загвар) тайлагналын өдрөөрх буюу зээлийн төлөлтийн шинж чанарт суурилсан үнэлгээтэй (Б үнэлгээний загвар) харьцуулсны үндсэн дээр үнэлдэг. А үнэлгээний загварын дагуу зээлдэгчид өгсөн 1, 2 ба 3 үнэлгээ нь тайлагналын өдрөөрх тооцооллоор Б үнэлгээний загварын 5 үнэлгээ рүү шилжсэн тохиолдолд худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагад ЗЭМӨ гарсан гэж дүгнэдэг. А үнэлгээний загварын дагуу зээлдэгчид өгсөн 4 ба 5 үнэлгээ нь тайлагналын өдрөөрх тооцооллоор Б үнэлгээний загварын 5 үнэлгээ рүү шилжсэн тохиолдолд Групп нь анхлан хүлээн зөвшөөрөх үед тухайн зээлийг эрсдэл өндөртэйг нь хүлээн зөвшөөрөн худалдаж авсан тул тухайн худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагад ЗЭМӨ гараагүй гэж дүгнэдэг.

28. Эрсдэлийн удирдлага (үргэлжлэл)

28.2. Зээлийн эрсдэл (үргэлжлэл)

Зээлийн эрсдэлийн мэдэгдэхүйц өсөлт (үргэлжлэл)

Ижил төстэй бүлэг хөрөнгийн ЗҮЦХА-ыг тооцоолохдоо анхлан хүлээн зөвшөөрснөөс хойш хөрөнгийн ЗЭМӨ гарсан эсэхийг үнэлэх зарчмууд нь дээр дурдсантай адил байна.

ЗҮЦХА-ын загварын өгөгдлийн шинжилгээг хэд хэдэн эдийн засгийн хувилбараар авч үзэх нь

ЗҮЦХА-ын тооцооллын аргачлалын тоймыг Тодруулга 2.3 Нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчоо болон Тодруулга 2.4 Нягтлан бодох бүртгэлийн гол үнэлэмж, тооцоолол, төсөөллүүд-д толилуулсан. Групп нь загварын бүрэн болон үнэн зөв байдлыг хангахын тулд гуравдагч талын мэдээллийг (Moody’s Rating Agency гэх мэт) ашигладаг. Мөн ЭУГ нь эдийн засгийн олон хувилбаруудын магадлалаар жигнэсэн дүн гэх мэт ЗҮЦХА-ын загварын өгөгдлүүдийн үнэн зөв байдлыг шалгадаг. ЗҮЦХА-ын загварт 2018 оны 1 дүгээр сарын 1 болон 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний байдлаарх гурван эдийн засгийн хувилбарууд (суурь хувилбар, хамгийн сайн хувилбар болон хамгийн муу хувилбар)-ыг харгалзаж үзсэн. Групп нь хувилбар тус бүрийн хүлээгдэж буй алдагдлын гол үзүүлэлтүүдийн болон тооцооллын магадлал нь 33% байна гэж тооцсон.

Эрсдэлийн төвлөрлийн шинжилгээ

Группийн эрсдэлийн төвлөрлийг харилцагч болон зээлдэгч тал удирддаг. 2017 болон 2018 оны 12 дугаар сарын 31-нээр аль ч харилцагч, зээлдэгч нартай хийсэн гүйлгээний орлого нь Группийн нийт орлогын 10% болон түүнээс илүү гараагүй.

Барьцаа хөрөнгө болон бусад зээлийн сайжруулалтууд

Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага нь зээлдэгч тал буюу иргэд болон зээлийг анх олгосон санхүүгийн байгууллагатай хийсэн орон сууцны зээлийн гэрээгээр байгуулсан иргэдийн орон сууцны барьцаагаар баталгаажсан. 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний байдлаар Группийн барьцаанд байгаа үл хөдлөх хөрөнгийн бодит үнэ цэнэ нь 4,928,325,796 мянган төгрөг байсан (2017 оны 12 дугаар сарын 31: 4,912,954,949 мянган төгрөг).

Барьцаа хөрөнгө болон бусад зээлийн баталгаа, батлан даалтыг тооцохгүйгээр зээлд учирч болзошгүй эрсдэлийн дээд хэмжээг авч үзвэл:

Доорх хүснэгт нь тайлан тэнцлийн үзүүлэлт бүрийн хувьд зээлийн эрсдэлд өртөж болох нийт багцыг харуулсан байна. Эрсдэлд өртөж болох нийт багцыг барьцаа хөрөнгөөр эрсдэлийг бууруулахаас өмнөх нийт дүнгээр илэрхийлсэн болно.

	Нийт багцын хэмжээ	
	2018 мян.төг	2017 мян.төг
Банкин дахь данс	86,419,815	212,947,668
Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр	197,440,522	–
Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө	5,000,000	–
Буцаан худалдах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага	20,347,047	29,825,565
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	2,847,637,525	2,529,763,275
Бусад хөрөнгө	152,134	8,584
Зээлийн эрсдэлд өртөж болох нийт дүн	3,156,997,043	2,772,545,092

Санхүүгийн хөрөнгийн ангилал тус бүрийн зээлийн чанарын үзүүлэлт

Санхүүгийн хөрөнгийн зээлийн чанарыг Групп дотооддоо боловсруулсан зээлийн үнэлгээг ашиглан удирддаг.

Групп зээлийн багцын хөндлөнгийн үнэлгээг үнэ зөв, нийцэлтэй байлгах бодлогыг дагаж мөрддөг. Энэхүү бодлого нь бүх санхүүгийн хөрөнгүүдэд тохирох эрсдэл болон зээлийн нийт дүнг удирдлагад харьцуулан хөнгөвчлөх байдлаар танилцуулдаг. Үнэлгээний системийг хэд хэдэн санхүүгийн болон статистикийн шинжилгээ дээр үндэслэн боловсруулсан бөгөөд харилцагчийн эрсдэлийг хэмжихийн тулд багцын болон зах зээлийн мэдээлэл, үндсэн өгөгдлүүдийг шинжлэн боловсруулсан.

Банкин дахь мөнгө, худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага, буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага зэрэг санхүүгийн хөрөнгүүдийг Moody’s-ийн үнэлгээ болон Moody’s-ийн албан ёсны банкны үнэлгээг тогтоох аргачлалд суурилан нэгтгэн үнэлсэн.

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

28. Эрсдэлийн удирдлага (үргэлжлэл)

28.2. Зээлийн эрсдэл (үргэлжлэл)

Санхүүгийн хөрөнгийн ангилал тус бүрийн зээлийн чанарын үзүүлэлт (үргэлжлэл)

Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүрийн зээлийн чанарыг Moody's-ийн холдинг болон корпорацийн засаглалтай байгууллагуудын хөрөнгө оруулалтыг үнэлэх аргачлалын дагуу тодорхойлсон.

Доорх хүснэгтэд 2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний хөрөнгийн нийт бүртгэлийн дүнг Группийн НББОУС 39-өөрх дотоодын үнэлгээний системийн ангиллаар харуулав. 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний СТОУС 9-өөрх дотоодын үнэлгээний систем болон жилийн эцсийн шатлалт ангилал дээр үндэслэн хөрөнгийн зээлийн чанарын үзүүлэлт ба зээлийн эрсдэлд өртөж болох дээд хэмжээг Тодруулга 12.1, 13.1, 14.1 болон 15.1-т толилуулсан.

	Тодруулга	Хугацаа хэтрэлтгүй ба үнэ цэнийн бууралтгүй мян.төг	Хугацаа хэтэрсэн ч, тусгайлсан үнэ цэнийн бууралтад ороогүй				Нийт** мян.төг
			30-аас бага хоног мян.төг	31-ээс 60 хоног мян.төг	61-ээс 90 хоног мян.төг	91-ээс дээш хоног мян.төг	
2017 оны 12-р сарын 31-нээр							
Банкин дахь данс	12	212,947,668	–	–	–	–	212,947,668
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага*	14	26,116,467	2,741,762	507,373	430,475	29,488	29,825,565
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	15	2,368,811,136	109,189,349	14,978,798	6,626,230	30,157,762	2,529,763,275
Бусад хөрөнгө	17	8,584	–	–	–	–	8,584
Нийт		2,607,883,855	111,931,111	15,486,171	7,056,705	30,187,250	2,772,545,092

* Групп нь хугацаа хэтэрсэн дээрх зээлийг арилжааны банкуудаас буцаан худалдан авах эсвэл ижил нөхцөлтэй хэвийн зээлээр солихыг шаардах эрхтэй.

Багцын зээлийн чанарын үзүүлэлтүүд нь насжилтын тайланд үндэслэн хянагддаг бөгөөд зээл олгосны дараах хугацаанд төлбөр төлөгдөөгүй (90-ээс дээших хоног) хоногуудыг хянах замаар шинжилгээ хийдэг.

Групп нь зөвхөн хэвийн орон сууцны зээлийг (жишээлбэл хугацаа хэтрэлтгүй) худалдаж авдаг. Тиймээс удирдлага нь худалдан авсан орон сууцны багцын зээлийн чанарыг хангалттай гэж үзэж байгаа.

Группийн зээлийн эрсдэлийн процедурын дагуу орон сууцны багц худалдан авалтын үеийн худалдаж авсан зээлийн бүртгэлийн дүн ба барьцаа хөрөнгийн (орон сууц эсвэл бусад оршин суух хөрөнгө) бодит үнэ цэнэ нь 70%-иас дээшгүй байх ба Групп нь барьцаа хөрөнгө болсон бүх орон сууцны хөрөнгийн хувьд анхны шаардлагын эрхтэй.

28.3. Төлбөрийн чадварын эрсдэл

Группийн төлбөрийн чадварыг удирдах хандлага нь хэвийн болон ачаалалтай нөхцөлийн аль алинд хүлээн зөвшөөрөх боломжгүй гарз хохирол учрах болон Группийн нэр хүндийг унагаах эрсдэлийг гаргахгүйгээр өөрийн өр төлбөрийг цаг хугацаанд нь төлөх ямагт хангалттай төлбөрийн чадвартай байхад оршино. Групп нь одоогоор төлбөрийн чадварын эрсдэлийг удирдах албан ёсны тогтсон аргачлал байхгүй хэдий ч доор дурдсан аргуудыг ашиглаж байна.

Төлбөрийн чадварын эрсдэлд өртөх

Төлбөрийн чадварын эрсдэлийг удирдах Группийн гол арга зам нь цэвэр хөрвөх боломжтой хөрөнгө болон богино хугацаат өр төлбөрийн харьцааг удирдах юм. Гэсэн хэдий ч, Группийн бондын эргэн төлөлтийн хуваарь нь худалдан авсан орон сууцны багцын эргэн төлөлтийг цуглуулан авахтай шууд холбогддог тул Групп нь төлбөрийн чадварын эрсдэлд өртөх нь бага гэж үзсэн.

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

28. Эрсдэлийн удирдлага (үргэлжлэл)

28.3. Төлбөрийн чадварын эрсдэл (үргэлжлэл)

Санхүүгийн өр төлбөрийг гэрээний үлдэж буй хугацаагаар шинжилсэн шинжилгээ

Дараах хүснэгтэд 2018 болон 2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаарх Группийн санхүүгийн хөрөнгө болон өр төлбөрийн дуусгавар хугацааг хорогдуулахгүйгээр, гэрээний дагуу эргэн төлөх үүрэг дээр үндэслэн харуулав.

	Хугацаагүй мян.төг	3 сараас доош мян.төг	3-6 сар мян.төг	6 сараас 1 жил мян.төг	1-5 жил мян.төг	5-аас дээш жил мян.төг	Санхүүгийн өр төлбөрийн дискаунт- лаагүй мян.төг
2018 оны 12-р сарын 31-нээр							
Зээлээр авсан эх үүсвэр	–	461,986	630,802	2,606,487	26,177,035	43,661,761	73,538,071
Баталгаажсан бонд	–	102,237,247	83,839,123	165,815,582	1,306,336,783	2,973,310,733	4,631,539,468
Бусад өр төлбөр	5,779,432	–	–	2,256,000	4,512,000	–	12,547,432
Нийт	<u>5,779,432</u>	<u>102,699,233</u>	<u>84,469,925</u>	<u>170,678,069</u>	<u>1,337,025,818</u>	<u>3,016,972,494</u>	<u>4,717,624,971</u>
2017 оны 12-р сарын 31-нээр							
Зээлээр авсан эх үүсвэр	–	2,006,051	2,117,644	3,837,055	9,116,034	–	17,076,784
Баталгаажсан бонд	–	84,376,638	71,317,566	142,821,088	1,136,965,677	2,684,607,294	4,120,088,263
Бусад өр төлбөр	4,727,014	–	–	–	–	–	4,727,014
Нийт	<u>4,727,014</u>	<u>86,382,689</u>	<u>73,435,210</u>	<u>146,658,143</u>	<u>1,146,081,711</u>	<u>2,684,607,294</u>	<u>4,141,892,061</u>

Дээрх хүснэгтэд санхүүгийн хөрөнгө болон өр төлбөрийн гэрээт үүргүүдэд үндэслэсэн Группийн төлбөрийн чадварын эрсдэлд өртөх байдлыг харуулсан. Гэсэн хэдий ч, хувь хүмүүс зээлдэгч нар урьдчилан төлөлт хийсэн тохиолдолд энэ нь гэрээт үүргийн хугацааг богиносгоно. Энэ тохиолдолд, бондын гэрээт үндсэн төлбөр нь орон сууцны зээлийн багцын үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлттэй тэнцүү учир бондын гэрээт үүрэг нь Группийн ерөнхий төлбөрийн чадварт томоохон нөлөө байхгүй.

28.4. Зах зээлийн эрсдэл

Зах зээлийн эрсдэл гэдэг нь хүүний түвшин, гадаад валютын ханш гэх мэт зах зээлийн хувьсагчуудын өөрчлөлтийн улмаас Группийн орлого болон санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнэ хэлбэлзэх эрсдэлийг хэлнэ. Зах зээлийн эрсдэлийн удирдлагын зорилго нь эрсдэлийн өгөөжийг оновчтой түвшинд байлгаснаар зах зээлийн эрсдэлийг хүлээн зөвшөөрөх боломжтой параметр дотор удирдах, хянах юм. Группт ноцтой, зах зээлийн эрсдэлийн төвлөрөл байхгүй байна.

Гадаад валютын эрсдэл

Гадаад валютын эрсдэл гэдэг нь гадаад валютын ханшийн сөрөг өөрчлөлтийн улмаас Группт учирч болох санхүүгийн алдагдлын эрсдэл юм. Группийн удирдлага гадаад валютын позицууд дээр хязгаар тогтоож өгдөг ба тэдгээрийг тогтмол хянадаг.

Группт томоохон дүнтэй гадаад валютаар илэрхийлэгдсэн хөрөнгө болон өр төлбөр байхгүй.

Хүүний түвшний эрсдэл

Группийн үйл ажиллагааны шинж чанараас шалтгаалан санхүүгийн хөрөнгө, өр төлбөрийн хүүний түвшин нь тогтмол учир Группийн хүүний түвшний эрсдэл нь хязгаарлагдмал юм.

2018 оны 12 дугаар сарын 31 болон 2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар Группийн хүүтэй хөрөнгө (банкн дахь харилцах, хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр, буцаах нөхцөлтэй худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага болон буцаах нөхцөлгүй худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага) болон хүүтэй өр төлбөр нь (зээлээр авсан эх үүсвэр болон баталгаажсан бонд) тогтмол хүүтэй ба дуусгавар болох хүртэл нь дахин үнэ тогтоохгүй.

Дараах хүснэгтэд Группийн хүүний түвшний эрсдэлд өртөх байдлыг харуулав. Уг хүснэгт нь Группийн хүүтэй санхүүгийн хөрөнгө болон өр төлбөрийг нийт бүртгэлийн дүнгээр нь, дуусгавар хугацаагаар ангилсан байдлаар үзүүлсэн.

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ТҮҮНИЙ ОХИН КОМПАНИУД

Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн тодруулгууд – 2018 оны 12 дугаар сарын 31

28. Эрсдэлийн удирдлага (үргэлжлэл)

28.4. Зах зээлийн эрсдэл (үргэлжлэл)

	3 сар хүртэлх мян.төг	3-6 сар мян.төг	6 сараас 1 жил мян.төг	1-5 жил мян.төг	5-аас дээш жил мян.төг	Нийт мян.төг
2018 оны 12-р сарын 31-нээр						
Нийт санхүүгийн хөрөнгө	141,534,764	40,379,063	85,084,621	762,554,811	2,113,302,891	3,142,856,150
Нийт санхүүгийн өр төлбөр	78,002,141	40,771,071	82,695,776	720,635,237	2,026,470,052	2,948,574,277
Цэвэр хүүний мэдрэмжийн зөрүү	63,532,623	(392,008)	2,388,845	41,919,574	86,832,839	194,281,873
2017 оны 12-р сарын 31-нээр						
Нийт санхүүгийн хөрөнгө	187,723,522	55,428,697	118,419,857	613,303,985	1,785,953,322	2,760,829,383
Нийт санхүүгийн өр төлбөр	66,574,583	34,894,454	71,023,388	608,673,231	1,810,343,677	2,591,509,333
Цэвэр хүүний мэдрэмжийн зөрүү	121,148,939	20,534,243	47,396,469	4,630,754	(24,390,355)	169,320,050

28.5. Үйл ажиллагааны эрсдэл

Үйл ажиллагааны эрсдэл гэдэг нь системийн доголдол, хувь хүний санамсаргүй болон санаатай үйлдэл болон бусад гадаад хүчин зүйлүүдийн улмаас Группийн алдагдалд орж болох эрсдэл юм. Хяналт алдагдах үед үйл ажиллагааны эрсдэл нь нэр хүнд унах, хуулийн болон зохицуулалтын асуудалд орох, улмаар санхүүгийн алдагдалд ороход ч хүргэж болно. Групп хэдийгээр үйл ажиллагааны эрсдэлийг бүрэн арилгах бололцоогүй ч хяналт, мониторинг сайжруулах замаар энэ төрлийн эрсдэлийг удирдаж болно. Хяналтад ажил үүргийн хуваарь, хяналттай системд нэвтрэх, тулган баталгаажуулах журмууд, боловсон хүчний боловсрол, үнэлгээний үйл явцууд багтана. Мөн дотоод аудиторын ажлыг ашиглах явдал орно.

29. Санхүүгийн хэрэглүүрийн бодит үнэ цэнэ

Бодит үнэ цэнийг тодорхойлох, түүний дараалал

Бодит үнэ цэнэ гэдэг нь санхүүгийн хэрэглүүр эсвэл бусад хөрөнгийг худалдан авах сонирхолтой талуудын ажил гүйлгээг хийхэд идэвхтэй хөрөнгийн зах зээлд арилжаалагдаж буй үнийг ашиглахыг хэлнэ. Хөрөнгийн зах зээлийн үнийн мэдээлэлгүй үед Групп нь үнэлгээний арга хэрэгслийг ашиглана.

Бодит үнэ цэнийг тодорхойлох дэс дараалал

Бодит үнэ цэнээрээ хэмжигдэж, санхүүгийн тайланд тайлагнаж байгаа бүх санхүүгийн хэрэглүүрийн бодит үнэ цэнийг тодорхойлох, толилуулахдаа дараах түвшний дарааллаар хэмждэг.

Түвшин 1 - Хөрөнгө, өр төлбөрийн хувьд хөрөнгийн бирж дээр бүртгэлтэй (залруулаагүй), идэвхитэй зах зээл дээрх үнэ, Түвшин 2 - Бүртгэсэн бодит үнэ цэнэд томоохон нөлөө үзүүлэх бүх өгөгдлүүдийг нь шууд болон шууд бусаар ажиглах боломжтой бусад техникүүд,

Түвшин 3 - Бүртгэлд бүртгэгдсэн бодит үнэ цэнэд мэдэгдэхүйц нөлөө үзүүлдэг, зах зээл дээр ажиглагддаг мэдээлэл ашигладаггүй аргачлалууд.

Бодит үнэ цэнээр бүртгэсэн санхүүгийн хэрэглүүрийн шинжилгээг доорх хүснэгтээс харна уу.

	Түвшин 1 мян.төг	Түвшин 2 мян.төг	Түвшин 3 мян.төг	Нийт мян.төг
Санхүүгийн хөрөнгө				
2018 оны 12 сарын 31				
<i>БУЦӨАА-р бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө</i>				
Хөрөнгийн биржид бүртгэлгүй үнэт цаас	–	–	5,000,000	5,000,000

29. Санхүүгийн хэрэглүүрийн бодит үнэ цэнэ (үргэлжлэл)

Удирдлага нь хөрөнгө оруулалтын бодит үнэ цэнийг холбогдох үндсэн хөрөнгө оруулалтын багцын бодит үнэ цэнэд суурилан хөрвөх чадварын хорогдуулалтын аргачлалыг ашиглан тооцоолсон. ХОС-ийн бүтэц, зохион байгуулалтын хугацааг харгалзан багц нь Монголын хөрөнгийн биржид мөнгөн хөрөнгөд хөрвөх чадвар буюу хөрвөх чадварын хорогдуулалт нь ажиглагдахгүй гол өгөгдөл юм. Удирдлага нь хөрвөх чадварын хорогдуулалтын 10%-ийн бууралт нь хөрөнгө оруулалтын бодит үнэ цэнийг 323 сая төгрөгөөр өсгөнө гэж ойролцоолон тооцоолсон.

Шатлал 1, 2 болон 3 хоорондын шилжилт

Бодит үнэ цэнээр бүртгэгдсэн хөрөнгө болон өр төлбөрүүдийн түвшин хооронд шилжилт хөдөлгөөн гараагүй байна.

Санхүүгийн хэрэглүүрийн бодит үнэ цэнэ нь цэвэр дансны цэвэр үнэтэй ойролцоо байх тохиолдол

Санхүүгийн хөрөнгө болон санхүүгийн өр төлбөр нь хөрвөх чадвар өндөртэй эсвэл богино хугацаанд ангилагдсан (нэг жилээс бага хугацаа) үед эдгээрийн бодит үнэ цэнэ нь дансны цэвэр үнэтэйгээ ойролцоо байна. Энэ нь банкин дахь дансанд мөн хамаарна. Удирдлагын бодит үнэ цэнийг үнэлэх үнэлгээгээр нэг жилээс дээш хугацаатай санхүүгийн хэрэглүүрийн бодит үнэ цэнэ нь санхүүгийн байдлын тайланд тусгагдсан тэдгээрийн дансны цэвэр дүнтэй ойролцоо байна. Энэ нь одоогийн зах зээлийн санал болгож буй хүүний хувь хэмжээ нь анхлан санал болгосон зах зээлийн хүүний хувь хэмжээнээс мэдэгдэхүйц зөрүүгүй байна.

Тогтмол хүүтэй санхүүгийн хэрэглүүр

Хорогдуулсан өртгөөр илэрхийлэгдсэн тогтмол хүүтэй санхүүгийн хөрөнгө ба өр төлбөрийн бодит үнэ цэнийг Монгол улс дахь ижил төстэй санхүүгийн хэрэглүүрийн одоогийн зах зээлийн хүү болон тэдгээр санхүүгийн хөрөнгө болон өр төлбөрийг хүлээн зөвшөөрсөн үеийн зах зээлийн хүүтэй харьцуулан тооцно.

30. Хөрөнгийн удирдлага

Группийн хөрөнгийн удирдлагын зорилго нь охин компаниудыг үр ашигтай удирдсанаар хувьцаа эзэмшигчдэд ашгийг хуваарилан, ИЗББ-ын хөрөнгө оруулагчдад үүргээ биелүүлэхийн тулд Группийн тасралтгүй үйл ажиллагаа явуулах чадварыг хамгаалах юм. Хөрөнгийн бүтцийг хадгалж, зохицуулахын тулд Групп нь шинэ хувьцаа гаргах, зээл авах, зөвшөөрсөн хөрөнгө оруулалт хийх, бонд гаргаж болно.

2018 оны 12 дугаар сарын 31- ний өдрийн байдлаар хуримтлагдсан ашигт Группийн ТЗК-иудад хамаарах 207,827,030 мянган төгрөг (2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар: 138,004,023 мянган төгрөг) –ийн хязгаарлагдсан ногдол ашиг багтаж байгаа бөгөөд тэдгээрийг СЗХ-ны холбогдох журам болон ТЗК тус бүрийн дүрэмд заасны дагуу тухайн ТЗК-ийг татан буулгах хүртэл хуваарилахаас хязгаарласан.

Группт 2018 болон 2017 оны турш хөрөнгийн гадаад шалгуур тавигдаагүй байсан.

31. Тайлант хугацааны дараах үйл явдлууд

2019 оны 1 дүгээр сарын 29, 2019 оны 2 дугаар сарын 12-нд МИК ОССК ХХК нь 250 сая ам. доллар, 50 сая ам. долларын давуу эрхтэй бонд (“Бонд”)-ыг олон улсын хөрөнгийн зах зээлд тус тус гаргасан. Бонд нь жилийн 9.75%-ийн хүүтэй 3 жилийн хугацаатай бөгөөд 2022 онд дуусгавар болно.

Групп нь 2019 оны 1 дүгээр сарын 8-нд Худалдаа Хөгжлийн Банк ХХК-иас 5 тэрбум төгрөгийн зээл авсан. Зээл нь жилийн 11.0%-ийн хүүтэй бөгөөд зээлийн хүүний төлөлтийг 2019 оны 2 дугаар сарын 8-наас эхлэн 2022 оны 1 дүгээр сарын 8 хүртэл сар бүр, зээлийн үндсэн төлбөрийг 2022 оны 1 дүгээр сарын 8-нд бүрэн төлөх нөхцөлтэй байна.

32. Монгол хэл дээрх орчуулга

Эдгээр санхүүгийн тайлангуудыг Англи хэл дээр мөн бэлтгэсэн болно. Монгол, Англи хувиудын хооронд утга, агуулгын зөрүү гарах тохиолдолд Англи хувийг дагана.