

# САНХҮҮГИЙН АУДИТЫН ТАЙЛАН

## Агуулга

1. Аудитын гэрчилгээ.....	3
2. Аудитын тайлан .....	5
2.1. Оршил .....	5
2.4. Байгууллагын зорилго, үйл ажиллагаа, хууль, эрх зүйн орчин .....	5
2.5. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого, санхүүгийн үйл ажиллагаа болон дотоод хяналттай холбоотой хүчин зүйлсийн үнэлгээ .....	6
2.6. Төлөвлөлтийн шатанд тодорхойлсон эрсдэл, түүнийг үнэлсэн байдал.....	6
2.7. Материаллаг байдлын суурь сонгосон үндэслэл, тайлбар.....	6
2.9. Зорилтот түвшин, гүйцэтгэлийн талаарх тайлбар.....	8
2.10. Аудитаар хэрэгжүүлсэн горим сорил, түүний үр дүн .....	8
2.12. Шилэн дансны мэдээлэл.....	9
2.13. Өмнөх аудитаар өгсөн акт, албан шаардлага, зөвлөмжийн хэрэгжилт .....	9
2.14. Дүгнэлтийн хэлбэр, үндэслэл .....	10
3. Менежментийн захидал.....	11
4. Аудит хийсэн санхүүгийн тайлан .....	15
4.1 Аудит хийсэн санхүүгийн байдлын тайлан.....	15
4.2 Аудит хийсэн орлогын дэлгэрэнгүй тайлан .....	16
4.3 Аудит хийсэн мөнгөн гүйлгээний тайлан .....	17
4.4 Аудит хийсэн өмчийн өөрчлөлтийн тайлан .....	18
5. Аудитын явцад илэрсэн алдаа, зөрчлийн жагсаалт.....	19

### Товчилсон үгийн жагсаалт

ҮАГ	Үндэсний аудитын газар
НББОУС	Нягтлан бодох бүртгэлийн олон улсын стандарт
СТОУС	Санхүүгийн тайлагналын олон улсын стандарт
АДБОУС	Аудитын дээд байгууллагын олон улсын стандарт
АОУС	Аудитын олон улсын стандарт
УДДТ	Ус дулаан дамжуулах төв
ТӨБЗГ	Төрийн өмчийн бодлого зохицуулалтын газар



## ҮНДЭСНИЙ АУДИТЫН ГАЗАР

15160 Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг  
Бага тойруу-3, Засгийн газрын IV байр  
Утас:26-04-37, Факс:51-26-42-30  
E-mail: info@audit.gov.mn

2020.03.13 № 06/807  
танай \_\_\_\_\_-ны № \_\_\_\_\_-т

### Аудитын гэрчилгээ

Төрийн аудитын тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1, 18 дугаар зүйлийн 18.5, Төсвийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.9.8-д заасны дагуу Төрийн орон сууцны корпораци ТӨҮГ-ын 2019 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусвар болсон санхүүгийн тайлан, тодруулгад санхүүгийн тайлангийн аудит хийв.

### Зөрчилгүй санал дүгнэлт

Төрийн орон сууцны корпораци ТӨҮГ-ын 2019 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөрх санхүүгийн байдал, орлогын дэлгэрэнгүй, өмчийн өөрчлөлт, мөнгөн гүйлгээний тайланг материаллаг зүйлсийн хувьд Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль болон холбогдох стандартад нийцүүлж, Сангийн сайдын баталсан бодлого, журам, зааврын дагуу үнэн, бодитой, шударга илэрхийлсэн тул зөрчилгүй санал дүгнэлт гаргаж байна.

### Санал дүгнэлтийн үндэслэл

Төрийн аудитын байгууллага аудит хийхдээ Аудитын дээд байгууллагуудын нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зарчим, стандарт болон Аудитын олон улсын стандартад нийцүүлэн Монгол Улсын Ерөнхий аудиторын баталсан Санхүүгийн тайлангийн аудитын журам, зааврын дагуу гүйцэтгэсэн. Эдгээр нь санхүүгийн тайлан материаллаг буруу илэрхийллээс ангид эсэх талаар үндэслэлтэй баталгаа олж авах зорилгоор аудитыг төлөвлөж, гүйцэтгэхийг шаарддаг.

Аудитаар Төрийн орон сууцны корпораци ТӨҮГ-ын 2019 оны жилийн эцсийн санхүүгийн тайлан, тодруулга дахь үлдэгдэл, ажил гүйлгээний дүн хэмжээ болон илчлэл тодруулга, тус байгууллагад мөрдөж байгаа нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого, бүртгэл хөтлөлт, программ хангамж, дотоод хяналтын систем болон удирдлагын хийсэн томоохон тооцооллыг шалгаж, аудитын санал дүгнэлтийг дэмжих нотлох зүйлсийг хангалттай цуглуулсан.

Бидний хийсэн аудит тус санхүүгийн тайлан, тодруулгад санал дүгнэлт өгөх хангалттай, зохистой үндэслэлийг бүрдүүлсэн бөгөөд аудитын дүнд үндэслэсэн санал, зөвлөмжийг аудитын тайланд тусгасан болно.

## Үүрэг, хариуцлага

Төрийн орон сууцны корпораци ТӨҮГ нь Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн дагуу тайлант хугацааны санхүүгийн тайлан, тодруулгыг Санхүүгийн тайлагналын олон улсын стандарт болон холбогдох бусад стандарттай нийцүүлэн Сангийн сайдын баталсан журам, зааврын дагуу бэлтгэж, тайлагнах үүрэгтэй.

Аудитын дээд байгууллагуудын нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зарчим, стандарт болон Аудитын олон улсын стандартын дагуу аудит хийж, жилийн эцсийн санхүүгийн тайланд санал дүгнэлт өгөх нь төрийн аудитын байгууллагын үүрэг юм.

САНХҮҮГИЙН АУДИТЫН  
ГАЗРЫН ЗАХИРАЛ БӨГӨӨД  
ТЭРГҮҮЛЭХ АУДИТОР



Ц.НАРАНЧИМЭГ

## **2. Аудитын тайлан**

### **2.1. Оршил**

Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК-ийн 2019 оны санхүүгийн тайлан, тодруулгад хийсэн аудитын дүн, дүгнэлтийг ерөнхий захирал Ж.Хичээнгүй танд танилцуулж байна.

Энэхүү тайланд үйлчлүүлэгчийн санхүү, нягтлан бодох бүртгэл, дотоод хяналтын системд хийсэн үнэлгээний тойм, аудитын явцад илрүүлсэн гол зүйлс, гаргасан шийдлүүд, анхаарал хандуулахуйц асуудал, залруулаагүй материаллаг болон материаллаг бус алдаа зөрчил, тодруулга зэрэг аудитын үр дүн, аудитын дүгнэлтийн хэлбэр, түүний үндэслэлийн талаар тус тус хураангуйлан тэмдэглэв.

Аудитын дүнд үндэслэсэн төсвийн хөрөнгийг зориулалтын дагуу зарцуулах, байгууллагын дотоод хяналтыг сайжруулж ажиллах зөвлөмжүүдийг Менежментийн захидалд тусгасан болно.

### **2.2. Аудит хийх үндэслэл, зорилго, талуудын хүлээх үүрэг, хариуцлага**

Бид Төрийн аудитын тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1, 18 дугаар зүйлийн 18.2, Төсвийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.9.8-д заасны дагуу Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК-ийн 2019 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болгосон санхүүгийн тайланд аудит хийлээ.

Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК-ийн 2019 оны санхүүгийн тайлан Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль болон СТОУС, түүнд нийцүүлэн гаргасан Сангийн сайдын баталсан бодлого, заавар, журмын дагуу үнэн зөв, шударга илэрхийлэгдсэн эсэхэд дүгнэлт өгөх нь энэхүү аудитын зорилт байв.

Тус байгууллагын удирдлага нь санхүүгийн тайлангаа Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль болон СТОУС, түүнд нийцүүлэн Сангийн сайдын баталсан журам, зааврын дагуу үнэн зөв, бодитой бэлтгэх үүрэгтэй.

Харин тухайн санхүүгийн тайлан, тодруулгыг дээрх хууль болон бодлого, журмын дагуу материаллаг алдаагүй, үнэн зөв, шударга илэрхийлсэн эсэхэд дүгнэлт өгөх нь Төрийн аудитын байгууллагын үүрэг юм.

Аудитыг 2020 оны 2 дугаар сарын 10-наас 3 дугаар сарын 10-ны хооронд гүйцэтгэж, аудитын тайланг 3 дугаар сарын 13-ны өдөр эцэслэн баталгаажуулж, байгууллагын удирдлагад хүргүүлэхээр төлөвлөн, Үндэсний аудитын газрын захиалгаар “Шинэ их тэрбум аудит” ХХК-ийн аудитор Ц.Цэцэгмаа, аудиторын туслах Т.Меруерт, Д.Мөнгөнтуяа, А.Шижирбаатар нар хариуцаж хэрэгжүүлэв.

Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК-ийн 2019 оны санхүүгийн тайланг Үндэсний аудитын газарт 2020 оны 2 дугаар сарын 10-ны өдрийн 1/122 дугаар бүхий албан бичгээр ирүүлсэн байна.

### **2.3. Аудитад мөрдсөн бодлого, журам, арга зүй, шалгуур үзүүлэлт**

АДБОУС, АОУС, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн бусад зарчимд тулгуурласан Монгол Улсын Ерөнхий аудиторын баталсан Төрийн аудитын байгууллагаас санхүүгийн тайланд аудит хийх журам, аудитад баримтлах ерөнхий чиглэл, арга зүйг мөрдөн ажиллав.

Дээрх стандарт, зарчим, журамд нийцүүлж аудитын үе шатны ажлыг гүйцэтгэж, холбогдох ажлын баримт материалаар баталгаажуулсан болно.

### **2.4. Байгууллагын зорилго, үйл ажиллагаа, хууль, эрх зүйн орчин**

Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК нь эрхэм зорилгоо “Бага болон голч орлоготой иргэдийг төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцаар хангах, төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх, төрийн

өмчийн түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлж, түүний удирдлага менежментийг хэрэгжүүлэхэд оршино” гэж тодорхойлсон.

Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК-ийн үйл ажиллагааны чиглэлийг дараах байдлаар тодорхойлжээ. Үүнд:

- Зах зээлийн зарчимд нийцсэн орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн тогтолцоог улсын хэмжээнд бий болгох ажлыг манлайлан гүйцэтгэх;
- Үйлдвэрийн газрын захиалан бариулсан орон сууцны хотхон, хороололтой цогцоор нь барьсан арилжааны зориулалттай барилга, байгууламж, талбайг ашиг олох зорилгоор түрээслүүлэх, худалдан борлуулах;
- Төрийн болон хувийн аж ахуйн нэгж байгууллагуудын хэрэгжүүлж байгаа орон орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийн барилгын санхүүжилтэд зээл олгох, буцаан төлүүлэх;
- Голч орлогоос доош орлоготой иргэдэд чиглэсэн орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, урт хугацааны хямд түрээсийн орон сууцны менежментийг хэрэгжүүлэх;
- Нийслэл болон орон нутагт хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд концессын гэрээгээр хэрэгжүүлэх;

Тайлант хугацаанд байгууллагын санхүүгийн үйл ажиллагаанд мөрддөг хууль, тогтоомж, бодлого, журамд өөрчлөлт ороогүй байна.

## **2.5. Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого, санхүүгийн үйл ажиллагаа болон дотоод хяналттай холбоотой хүчин зүйлсийн үнэлгээ**

Бид санхүүгийн тайланд материаллаг алдаа байхгүй гэдгийг нягтлах үүднээс үйлчлүүлэгчийн нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого, санхүүгийн үйл ажиллагаа, дотоод хяналтыг шаардлагатай гэж үзсэн хэмжээгээр дахин хянасан болно.

Тус байгууллагын мөрдөж байгаа нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын баримт бичгийг 2014 онд баталсан, байгууллагын онцлогт тохирсон тусгай бодлогуудыг өөрчлөн сайжруулах шаардлагатай болсон байна.

Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК нь санхүү, нягтлан бодох бүртгэлийн үйл ажиллагаандаа “Интерактив Би Ай” ХХК компанийн “Даймонд” программ хангамж ашигладаг байна.

Байгууллагын дотоод хяналтын эрсдэлийг төлөвлөлтийн үе шатанд “дунд” гэж үнэлсэн бөгөөд гүйцэтгэлийн шатанд дахин хянахад дотоод хяналт үр нөлөөгүй байна.

## **2.6. Төлөвлөлтийн шатанд тодорхойлсон эрсдэл, түүнийг үнэлсэн байдал**

Аудитаар Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК-ийн бэлтгэсэн санхүүгийн тайлан, тодруулга нь материаллаг хэмжээний алдаатай илэрхийлэгдээгүй гэсэн үндэслэлтэй нотолгоо олж авахын тулд байгууллагын гадаад дотоод орчин, дотоод хяналтыг судлан, эрсдэлтэй асуудлыг илрүүлж, үнэллээ.

Аудитын төлөвлөлтийн үе шатанд 12 эрсдэлтэй асуудалд горим сорил хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж баталгаажуулсан болно.

## **2.7. Материаллаг байдлын суурь сонгосон үндэслэл, тайлбар**

Аудитыг төлөвлөх үе шатны материаллаг байдлыг АДБОУС 1320, АОУС 320-ын дагуу тодорхойлсон бөгөөд материаллаг байдлын суурь үзүүлэлтээр 2019 оны эхний хагас жилийн Орлогын дэлгэрэнгүй тайлангийн нийт зардлыг сонгож, эрсдэлийн түвшнийг “дунд” гэж үнэлэн материаллаг байдлын хувь хэмжээг 2.0 хувиар тогтоов.

Төлөвлөлтийн үе шатанд сонгосон суурь үзүүлэлтийн дүн 11,055.3 сая төгрөгөөс тооцон 221.1 сая төгрөгөөр материаллаг байдлыг тодорхойлж, баталгаажууллаа.

Гүйцэтгэлийн үе шатанд материаллаг байдлын түвшнийг 2019 оны орлогын дэлгэрэнгүй тайлангийн нийт зардлын 23,934.9 сая төгрөгийн 2 хувь буюу 478.7 сая төгрөгөөр тогтоолоо.

## 2.8. Санхүүгийн тайлангийн үзүүлэлтүүд

Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК-ийн 2019 оны жилийн эцсийн санхүүгийн байдлын тайлангаарх нийт хөрөнгийн дүн өмнөх оноос 14,588.4 сая төгрөгөөр буюу 4.7 хувиар буурсан байна.

Хүснэгт 1. Санхүүгийн байдлын тайлангийн үзүүлэлт

Үзүүлэлт	Эхний үлдэгдэл	Эцсийн үлдэгдэл	Өөрчлөлт
Б	1	2	3=2-1
Мөнгөн хөрөнгө	4,565.4	2,574.1	(1,991.3)
Авлага	142,058.8	152,412.3	10,353.5
Бараа материал	148,558.6	126,193.2	(22,365.4)
Үндсэн хөрөнгө	68,088.5	67,991.4	(97.1)
Урт хугацаат хөрөнгө оруулалт	1.0	1.0	-
Хойшлогдсон татварын хөрөнгө	1,083.8	595.7	(488.1)
<b>Нийт хөрөнгө</b>	<b>364,356.0</b>	<b>349,767.7</b>	<b>(14,588.3)</b>
Өр төлбөр	362,769.0	356,832.5	(5,936.5)
Эздийн өмч	1,587.0	(7,064.9)	(8,651.9)
<b>Нийт өр төлбөр ба цэвэр хөрөнгө өмчийн дүн</b>	<b>364,356.0</b>	<b>349,767.7</b>	<b>(14,588.3)</b>

Өмнөх оны үзүүлэлтээс нь мөнгөн хөрөнгө, авлага, бараа материал, өглөг, эздийн өмчийн дансуудад материаллаг өөрчлөлт гарсан байна.

Мөнгөн хөрөнгийн данс буурсан нь зээл болон зээлийн хүү төлсөнтэй холбоотой.

Авлага өссөн гол хүчин зүйл нь “Нью Яармаг Хаусинг Прожект” ХХК-аас авах хөрөнгө оруулалтын авлагын хүүгийн авлагатай холбоотой байна.

Бараа материал дансны үлдэгдэл 22,365.4 сая төгрөгөөр буурсан нь Засгийн газрын 2018 оны 3 дугаар сарын 27-ны өдрийн 81 дүгээр тогтоолын хүрээнд Хөгжлийн банкинд 2019 оны 4 дүгээр сарын 25-ны өдрийн 3/94А барилга байгууламж хүлээлцэх нэмэлт актыг үндэслэн 10,722.1 сая төгрөгийн өртөгтэй дуусаагүй барилгыг шилжүүлсэн, Буянт ухаа-2 орон сууцыг улсын комисс хүлээн авснаар 9,203.5 сая төгрөгийн өртөгтэй бэлэн бүтээгдэхүүнийг борлуулсантай холбоотой байна.

Өр төлбөр дансны үлдэгдэл 5,936.5 сая төгрөгөөр буурсан нь орон сууц ашиглалтад орсон болон иргэд төлбөрөө төлж дууссанаар урьдчилж орсон орлогыг борлуулалтын орлогод хүлээн зөвшөөрсөн, Хөгжлийн банкны түрээсийн өглөгийг орлогоор хүлээн зөвшөөрсөн болон Буянт ухаа-2 хорооллын зээлийн төлөлттэй тус тус холбоотой байна. Өр төлбөр дансны үлдэгдэлд 8,089.5 сая төгрөгийн бэлтгэн нийлүүлэгчид өгөх өглөг, 331,581.7 сая төгрөгийн зээл, зээлийн хүү, 17,161.3 сая төгрөгийн урьдчилж орсон орлого зэрэг байна.

Эздийн өмчийн дансны үлдэгдэл 8,651.8 сая төгрөгөөр буурсан нь тайлант үеийн үр дүн 7,969.0 сая төгрөгөөр буурсантай холбоотой.

## 2.9. Зорилтот түвшин, гүйцэтгэлийн талаарх тайлбар, тодруулга

Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газрын 2019 оны 12 дугаар сарын 10-ны өдрийн 524 дүгээр тогтоолоор Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК-ийн 2019 оны эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт, зорилтот түвшин, төлөвлөгөөг баталсан байна.

Хүснэгт: Зорилтот түвшний гүйцэтгэл

/сая төгрөг/

Үзүүлэлт	Төлөвлөгөө	Гүйцэтгэл	Зөрүү	Хувь
Б	1	2	3=1-2	4
Нийт орлого	34,317.3	37,805.3	(3,488.0)	110.2
Нийт зардал	36,200.2	45,761.6	(9,561.4)	126.4
Ерөнхий удирдлагын зардал	18,212.3	23,922.2	(5,709.9)	131.4
Татварын өмнөх ашиг	(1,882.9)	(7,956.2)	6,073.3	23.7
Орлогын татварын зардал		12.7	(12.7)	
Цэвэр ашиг	(1,882.9)	(7,968.9)	6,086.1	23.6

Тайлант онд 34,317.3 сая төгрөгийн орлого, 36,200.2 сая төгрөгийн зардлыг төлөвлөж, гүйцэтгэлээр 23,631.6 сая төгрөгийн борлуулалтын орлого, 13,892.4 сая төгрөгийн түрээсийн орлого, 280.4 сая төгрөгийн хүүгийн орлого, 1.0 сая төгрөгийн бусад орлого, нийт 37,805.4 сая төгрөгийн орлого бүрдүүлж орлогын төлөвлөгөөг 3,488.0 сая төгрөгөөр давуулсан, 21,839.4 сая төгрөгийн борлуулалтын өртөг тооцож, 34.6 сая төгрөгийг борлуулалт, маркетингийн зардалд, 2,020.4 сая төгрөгийг ерөнхий ба удирдлагын зардалд, 15,601.7 сая төгрөгийг санхүүгийн зардалд, 3,206.9 сая төгрөгийг бусад зардалд зарцуулсан. Ерөнхий удирдлагын зардалд 23,922.7 сая төгрөг зарцуулж төлөвлөгөөнөөс 5,709.9 сая төгрөгөөр хэтрүүлсэн байна.

Зорилтот түвшний биелэлт хангалтгүй байгаа нь Сангийн яамнаас авсан зээл, зээлийн хүүгийн тооцооны үлдэгдлийг баталгаажуулсан үлдэгдлээр 3,769.8 сая төгрөгийн зээлийн хүү нэмж тооцон, 3,067.1 сая төгрөгийн зээлийн хүүгийн алданги үүсч, үйл ажиллагааны зардал өссөнтэй холбоотой.

## 2.10. Аудитаар хэрэгжүүлсэн горим сорил, түүний үр дүн

Аудитыг төлөвлөх үе шатанд тогтоосон 12 эрсдэл, гүйцэтгэх үе шатанд 5 эрсдэл нэмж тодорхойлж, нийт 17 горим сорил хэрэгжүүллээ.

Аудитаар нийт 1,248.4 сая төгрөгийн алдаа, зөрчил илэрснээс, зөрчилтэй 3 асуудалд албан шаардлага хүргүүлж, 920.6 сая төгрөгийн алдааг залруулж, 327.7 төгрөгийн зөрчилд 7 зөвлөмж өглөө. Үүнээс:

1. Татвар, нийгмийн даатгалын шимтгэлийн үлдэгдлийг санхүүгийн тайланд зөрүүтэй илэрхийлсэн.

Энэ нь Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 70 дугаар зүйлийн “70.6-д “гааль худалдааны, онцгой албан татвар, эрүүл мэндийн болон нийгмийн даатгалын жилийн бусад татвар хураамжийн талаар улсын болон орон нутгийн төсөвтэй хийх тооцоог улиралд заавал нэг удаа хийх”, Компанийн тухай хуулийн 81 дүгээр зүйлийн “81.4.1-д “компанийн нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого, бүртгэлийг олон улсын стандартад нийцүүлэх, дотоод хяналтын болон эрсдэлийн удирдлагын үйл ажиллагаа, санхүүгийн тайлан, санхүү, эдийн засгийн бусад мэдээллийн үнэн бодит байдалд хяналт тавих” гэж заасантай нийцэхгүй, мөн үнэн зөв байх, үнэлгээ ба хуваарилалт батламж мэдэгдлийг хангахгүй байна.

Шийдвэрлэсэн нь: Татвар, нийгмийн даатгалын шимтгэлийн үлдэгдлийг үнэн зөв тайлагнах албан шаардлага хүргүүлсэн.



2. Дотоод хяналтын мэргэжилтэнг үндсэн үүргийн дагуу ажиллуулаагүй, өмнөх онд өгсөн зөвлөмжийг хэрэгжүүлээгүй, эд хөрөнгийн тооллого хийсэн боловч тооцоо бодсон акт үйлдэж баталгаажуулаагүй байна.

Энэ нь Компанийн тухай хуулийн 81 дүгээр зүйлийн “81.4.1-д “компанийн нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого, бүртгэлийг олон улсын стандартад нийцүүлэх, дотоод хяналтын болон эрсдэлийн удирдлагын үйл ажиллагаа, санхүүгийн тайлан, санхүү, эдийн засгийн бусад мэдээллийн үнэн бодит байдалд хяналт тавих” гэж заасантай нийцэхгүй,

Шийдвэрлэсэн нь: Дотоод хяналтыг компанийн хэмжээнд мөрдүүлэн ажиллах талаар албан шаардлага хүргүүлсэн.

3. Ерөнхий удирдлагын зардыг төлөвлөгөөнөөс хэтрүүлсэн байна.

Энэ нь Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 3-т “Үйлдвэрийн газрын үйлдвэрлэл, санхүүгийн төлөвлөгөө боловсруулж, зохих байгууллагаар батлуулан биелэлтийг хангах” гэж заасантай нийцэхгүй.

Шийдвэрлэсэн нь: Зорилтот түвшнийг үйл ажиллагаанд нийцүүлэн төлөвлөж батлуулах, хэрэгжүүлж ажиллах, төлөвлөгөөний биелэлт хангалтгүй нөхцөлд холбогдох албан тушаалтанд хуулийн дагуу хариуцлага тооцдог байх албан шаардлага хүргүүлсэн.

Аудитаар илэрсэн залруулагдаагүй 327.7 сая төгрөгийн алдаа, зөрчилд 7 зөвлөмж өгч, менежментийн захидалд тусгалаа.

Аудитаар нягтлан бодох бүртгэлийн бичилт, тооцоолол болон тайлагналын алдаатай дараах асуудлуудыг санхүүгийн тайланд залруулав. Үүнд:

- Шүүхийн шийдвэр гарсан харилцагчдын 789.7 сая төгрөгийн авлагын тооцооны үлдэгдлийн дүнг бууруулж бүртгэх;
- 2019 оны 4 дүгээр сарын 25-ны өдрийн 3/94А Барилга байгууламж хүлээлцэх актаар Дундговь-20 дуусаагүй барилгыг Хөгжлийн банкинд бүрэн шилжүүлсэн боловч 115.5 сая төгрөгийн бүртгэлийн үлдэгдэлтэй байгаа дуусаагүй барилгыг данснаас хасах;
- Орлогын дэлгэрэнгүй тайланд орлогын албан татварын зардлыг 15.3 сая төгрөгөөр нэмэгдүүлж, дутуу бүртгэснийг тус тус залруулав.

## **2.11. Дараагийн аудитаар авч үзэх буюу анхаарал татахуйц бусад чухал асуудал**

Компанийн санхүүгийн үйл ажиллагаанд шийдвэрлэх шаардлагатай дараах асуудлууд байна. Үүнд:

Монгол улсын Хөгжлийн банкны гаргасан нэхэмжлэлийн дагуу шүүхийн байгууллагад шийдвэрлэгдэх шатанд байгаа 130,361.4 сая төгрөгийн авлагыг хэрхэн шийдэгдсэн талаар болон шүүхийн шийдвэр гарсан “Шинэ мянганы констракшн” ХХК, “ЖИДИ” ХХК, Хэнтий аймгийн ЗДТГ-аас авах авлагын дүнгүүдийг санхүүгийн бүртгэлд залруулсан эсэхийг дараагийн аудитаар авч үзэх нь зүйтэй гэж үзлээ.

## **2.12. Шилэн дансны мэдээлэл**

Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК нь Шилэн дансны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан 8 мэдээллийг хугацаанд нь, 16 мэдээллийг хугацаа хоцроож байршуулсан байна.

## **2.13. Өмнөх аудитаар өгсөн акт, албан шаардлага, зөвлөмжийн хэрэгжилт**

Өмнөх оны санхүүгийн тайлангийн аудитаар 18.3 сая төгрөгийн зөрчилд нийт 6 зөвлөмж өгснөөс 2 зөвлөмжийг хэрэгжүүлж, 2 зөвлөмжийг хэрэгжүүлэх шатанд, Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль, Засгийн газрын холбогдох тогтоолын дагуу дотоод аудитын ажилтныг томилж ажиллуулах,

татварын тооцооны үлдэгдлийг санхүүгийн тайлан, татварын тайланд зөрүүгүй илэрхийлж байх талаар өгсөн 2 зөвлөмжийн хэрэгжилт хангалтгүй байна.

#### **2.14. Дүгнэлтийн хэлбэр, үндэслэл**

Бид Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК-ийн 2019 оны санхүүгийн тайланд аудит хийж, баталгаажуулах ажлыг АДБОУС-ын дагуу, Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн гүйцэтгэсэн.

##### **“Зөрчилгүй” дүгнэлт**

Төрийн орон сууцны корпораци ТӨХХК-ийн 2019 оны жилийн эцсийн санхүүгийн байдал, санхүүгийн үр дүн, мөнгөн гүйлгээ, өмчийн өөрчлөлт болон бусад илчлэл тодруулгыг холбогдох хууль, НББОУС-ын дагуу материаллаг байдлын хувьд үнэн зөв, бодитой илэрхийлсэн эсэхийг Аудитын гэрчилгээнд тодорхой дурдав.

### **3. Менежментийн захидал**

Төрийн аудитын байгууллага санхүүгийн тайлангийн аудит бүрийн төгсгөлд аудитаар илрүүлсэн зүйлсийг нэгтгэсэн менежментийн захидлыг үйлчлүүлэгч, түүний удирдлагад зориулж бэлтгэдэг бөгөөд түүнд санхүү, нягтлан бодох бүртгэл, тайлагналын бодлого, үйл ажиллагаа, дотоод хяналтыг сайжруулах зөвлөмжийг тусгадаг.

Энэхүү менежментийн захидлын агуулга аудитын үр дүн, дүгнэлтээс урган гарсан болно. Санхүүгийн тайлан, бусад илчлэл тодруулгын талаар санал дүгнэлт гаргахад бидний бодлого, горим зориулагдсан.

Энэ нь нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого, горимыг зөвхөн аудитыг үр нөлөөтэй гүйцэтгэхэд шаардагдах цар хүрээнд дахин хянасан бөгөөд оршиж буй бүх сул талыг гаргаж ирэх боломжгүй юм.

Тиймээс аудитын тайланд тусгасан зөвлөмж нь аудит хийх үеийн нөхцөл байдлын талаарх бидний үнэлэлт, дүгнэлтийг илэрхийлж байгаа болно.

Харин эдгээр зөвлөмжийг та бидний хамтын ажиллагааны байр сууринаас гаргасан бөгөөд аудитаар өгсөн зөвлөмжийг хүлээн авч, хэрэгжүүлэх нь танай үүрэг хариуцлага юм.

Менежментийн захидалд дурдсан цаашид санхүүгийн тайланд шууд бөгөөд материаллаг хэмжээгээр нөлөөлж болзошгүй тул анхаарвал зохих асуудлыг тэргүүлэх ач холбогдлоор нь эрэмбэлэн үзүүлэв. Үүнд:

#### **3.1 Авлага, өглөгийн тооцоотой холбоотой асуудал**

##### **3.1.1 Илрүүлэлт:**

“Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” ХХК-аас шилжүүлэн бүртгэсэн 16 харилцагчийн 1,221.5 сая төгрөгийн авлага, 8 харилцагчийн 167.2 сая төгрөгийн өглөгийн тодорхой бус үлдэгдэлтэй. Энэ нь Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1.4-т “*үнэн зөв байх*”, 20 дугаар зүйлийн 20.2.6-д “*эд хөрөнгийн болон төлбөр тооцооны тооллого хийх, үр дүнг шийдвэрлэх, бэлтгэн нийлүүлэгч, худалдан авагчтай тооцоо хийж, үлдэгдлийг баталгаажуулж, баримтжуулах ажлыг зохион байгуулах, удирдах*” гэсэн заалтуудтай нийцэхгүй, санхүүгийн тайлангийн “толилуулга ба тодруулга”, “үнэн зөв байдал” батламж мэдэгдлийг хангахгүй байна.

##### **3.1.2 Эрсдэл:**

Санхүүгийн тайлангийн мэдээлэл буруу илэрхийлэгдэх.

##### **3.1.3 Өгсөн зөвлөмж:**

“Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” ХХК-аас шилжүүлэн бүртгэсэн авлага, өглөгийн үүссэн нөхцөл байдлын холбогдох баримтыг бүрэн бүрдүүлж, хооронд нь шилжүүлэн бичих, барагдуулах, арга хэмжээ авч, бүртгэлийг үнэн зөв бодитой байх стандартын шаардлагыг хангаж ажиллах;

##### **3.1.4 Байгууллагаас өгсөн хариу тайлбар**

Өгөгдсөн зөвлөмжийг үндэслэн холбогдох залруулгыг хийнэ.

#### **3.2 Үндсэн хөрөнгийн данстай холбоотой асуудал**

##### **3.2.1 Илрүүлэлт:**

Элэгдлээрээ анхны өртгөө нөхсөн 263.4 сая төгрөгийн үндсэн хөрөнгийг дахин үнэлж бүртгээгүй. Энэ нь Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсгийн 2-т заасан “илүүдэл эд хөрөнгө болон элэгдэл хорогдлын шимтгэлээр анхны үнийг нь нөхсөн, түүнчлэн нөхөөгүй боловч гэмтэж, засаж сэлбээд өөр зориулалтаар ашиглаж болох эд хөрөнгийн

үнийг төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагатай зөвшилцөн тогтоох”, ТӨБЗГ-ын 2019 он 271 дүгээр тогтоолоор баталсан. “Төрийн болон орон нутгийн өмчид эд хөрөнгө олж авах, бүртгэх, данснаас хасах, шилжүүлэх” журмын 7.1-д “Төрийн өмчит хуулийн этгээд нь эзэмшилдээ байгаа илүүдэл эд хөрөнгө болон элэгдэл хорогдлын шимтгэлээр анхны үнийг нөхсөн, түүнчлэн нөхөөгүй боловч гэмтэж засаж сэлбээд өөр зориулалтаар ашиглаж болох эд хөрөнгийн ашиглалтын хугацаа болон үнийг шинэчлэн тогтоох саналыг бэлтгэн Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газарт ирүүлж шийдвэрлүүлнэ” гэсэн заалтуудтай нийцэхгүй, санхүүгийн тайлангийн “үнэлгээ”, “толилуулга ба тодруулга”, “үнэн зөв байдал” батламж мэдэгдлийг хангахгүй байна.

### 3.2.2 Эрсдэл:

Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль зөрчигдөх.

### 3.2.3 Өгсөн зөвлөмж:

Элэгдлээрээ анхны өртгөө нөхсөн ашиглах боломжтой хөрөнгүүдийг дахин үнэлгээ хийлгэх саналыг боловсруулж ТӨБЗГ-т хандаж шийдвэрлүүлэх.

### 3.2.4 Байгууллагаас өгсөн хариу тайлбар

Компанийн ТУЗ хугацаа алдаж бүрдсэнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бүртгэл, шинэчлэлттэй холбоотой асуудал удааширсан. Зөвлөмжийг хэрэгжүүлж ажиллана.

## 3.3 Бараа материалын данстай холбоотой асуудал

### 3.3.1 Илрүүлэлт:

Бэлэн бүтээгдэхүүний дансанд 2.5 сая төгрөгийн хангамжийн материалыг ангилал буруу бүртгэсэн. Энэ нь Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1.4 “үнэн зөв байх”, Сангийн сайдын 2017 оны 361 дүгээр тоот тушаалаар баталсан Аж ахуйн нэгжийн санхүүгийн тайлан, тодруулгыг бэлтгэх зааврын “2.6 Хангамжийн материал: аж ахуйн үйл ажиллагаанд ашиглагдах, цаашдаа зардал болгох хангамжийн материал, шууд зарцуулагдах багаж хэрэгсэл, хөдөлмөр хамгааллын хувцас, шатах тослох материал, бусад хангамжийн шинжтэй зүйлс хамаарна” гэсэн заалтуудтай нийцэхгүй, санхүүгийн тайлангийн “толилуулга ба тодруулга”, “үнэн зөв байдал” батламж мэдэгдлийг хангахгүй байна.

### 3.3.2 Эрсдэл:

Санхүүгийн тайлан буруу илэрхийлэгдэх, хөрөнгө зардлыг буруу ангилан бүртгэсэн байх;

### 3.3.3 Өгсөн зөвлөмж:

Бараа материалыг зөв ангилан бүртгэж байх;

### 3.3.4 Байгууллагаас өгсөн хариу тайлбар

Цаашид өгөгдсөн зөвлөмж, хуулийн заалтыг мөрдөж ажиллана.

## 3.4 Бүртгэл, тайлагналтай холбоотой асуудал

### 3.4.1 Илрүүлэлт:

Тайлант онд 0.9 сая төгрөгийн анхан шатны баримтын бүрдэл дутуу, 15.0 сая төгрөгийн 2020 оны спортын түрээс, ажилчдын сургалтын төлбөр, дэмжих баримтгүй зардлуудыг татвар ногдох орлогоос хасч, орлогын албан татварын зардлыг 1.5 сая төгрөгөөр дутуу тооцсон. Санхүүгийн бүртгэл болон нийгмийн даатгалын тайлангаар баталгаажсан цалингийн дүн Татварын албанд тайлагнасан ТТ-11 тайлангийн дүнгээс 44.8 сая төгрөгөөр зөрүүтэй илэрхийлэгдсэн. Энэ нь

Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1.4-т “үнэн зөв байх”, 13 дугаар зүйлийн 13.7-д “Анхан шатны баримтын бүрдэлгүй ажил, гүйлгээг бүртгэх, санхүүгийн тайланд тусгахыг хориглоно”, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1-д “Дараах зардлыг албан татвар ногдох орлогоос хасаж тооцсоны үндсэн дээр албан татвар ногдуулах орлогыг тодорхойлно” гэсэн заалтуудтай нийцэхгүй, санхүүгийн тайлангийн “толилуулга ба тодруулга”, “үнэн зөв байдал” батламж мэдэгдлийг хангахгүй байна.

#### 3.4.2 Эрсдэл:

Хүчин төгөлдөр бус зарлагыг хүлээн зөвшөөрч бүртгэхгүйд хүрэх, орлогын албан татварын зардлыг алдаатай тооцох.

#### 3.4.3 Өгсөн зөвлөмж:

Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд заасны дагуу анхан шатны баримтыг бүрдүүлж байх;

#### 3.4.4 Байгууллагаас өгсөн хариу тайлбар

Цаашид өгөгдсөн зөвлөмж, хуулийн заалтыг мөрдөж ажиллана.

### **3.5 Нэмэгдсэн өртгийн албан татвартай холбоотой асуудал**

#### 3.5.1 Илрүүлэлт:

Тайлант онд 135.4 сая төгрөгийн орлогод 13.5 сая төгрөгийн Нэмэгдсэн өртгийн албан татвар ногдуулаагүй. Суудлын автомашины сэлбэг хэрэгсэл, баяр ёслол, үндсэн хөрөнгийн худалдан авалтад төлсөн 1.0 сая төгрөгийг нэмэгдсэн өртгийн албан татварын тооцооноос хасаж тооцсон байна. Энэ нь Нэмэгдсэн өртгийн албан татварын хуулийн 7 дугаар зүйлийн “7.1.1-д “Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт борлуулсан бүх төрлийн бараа, ажил, үйлчилгээнд албан татвар ногдуулна”, 14 дүгээр зүйлийн 14.6-д “Дараах бараа, ажил, үйлчилгээг импортоор оруулах, худалдаж авахад төлсөн албан татварыг албан татвар суутган төлөгчийн төлөх уг албан татварын нийт дүнгээс хасахгүй” гэсэн заалтуудыг зөрчсөн. тай тус тус нийцэхгүй, санхүүгийн тайлангийн “толилуулга ба тодруулга”, “үнэн зөв байдал” батламж мэдэгдлийг хангахгүй байна.

#### 3.5.2 Эрсдэл:

Нэмэгдсэн өртгийн албан татварын тухай хуулийг дагаж мөрдөөгүйгээс нөхөн татвар, хүү торгууль төлөх эрсдэлтэй.

#### 3.5.3 Өгсөн зөвлөмж:

Нэмэгдсэн өртгийн албан татварын тухай хуулийн заалтыг мөрдөж ажиллах;

#### 3.5.4 Байгууллагаас өгсөн хариу тайлбар

Цаашид өгөгдсөн зөвлөмж, хуулийн заалтыг мөрдөж ажиллана.

### **3.6 Хөрөнгийн бүртгэл, эзэмшилтэй холбоотой асуудал**

#### 3.6.1 Илрүүлэлт:

“Буянт Ухаа 1” хорооллын “Ус дулаан дамжуулах төв 5”-ын 3,020.2 сая төгрөгийн анхны өртөгтэй инженерийн шугам, хоолойн байгууламжийг хөрөнгөнд бүртгээгүй. Энэ нь Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1.4-т “үнэн зөв байх”, “хэмжигдэхүйц байх” гэсэн заалттай нийцэхгүй, санхүүгийн тайлангийн “толилуулга ба тодруулга”, “үнэн зөв байдал” батламж мэдэгдлийг хангахгүй байна.

### 3.6.2 Эрсдэл:

Төрийн хөрөнгө эзэнгүйдэх, ашиглалтын горим алдагдах эрсдэлтэй.

### 3.6.3 Өгсөн зөвлөмж:

“Ус дулаан дамжуулах төв 5”-ын шугам сүлжээ, байгууламж, тоног төхөөрөмжийг нийслэлийн өмчид шууд шилжүүлэх боломжгүй тул хөрөнгийн дахин үнэлгээ хийлгэж, өөрийн хөрөнгөд бүртгэн авах, улмаар Нийслэлийн өмчид шилжүүлэх.

### 3.6.4 Байгууллагаас өгсөн хариу тайлбар

Цаашид өгөгдсөн зөвлөмж, хуулийн заалтыг мөрдөж ажиллана.

## 3.7 Шилэн дансны мэдээлэлтэй холбоотой асуудал

### 3.7.1 Илрүүлэлт:

Шилэн дансны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан 8 мэдээллийг хугацаанд нь, 16 мэдээллийг хугацаа хоцроож байршуулсан байна. Энэ нь Шилэн дансны тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.3-т “Тогтоосон хугацаанд, тогтмол, шуурхай мэдээлдэг байх” гэсэн заалттай нийцэхгүй, санхүүгийн тайлангийн “толилуулга ба тодруулга”, “үнэн зөв байдал” батламж мэдэгдлийг хангахгүй байна.

### 3.7.2 Эрсдэл:

Мэдээллийн ил тод байдлыг хангаагүй, Шилэн дансны тухай хуулийн хэрэгжүүлж ажиллаагүй байх;

### 3.7.3 Өгсөн зөвлөмж:

Шилэн дансны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1-т заалтыг мөрдөж, мэдээллийг заасан хугацаанд тогтмол мэдээлж байх.

### 3.7.4 Байгууллагаас өгсөн хариу тайлбар

Цаашид өгөгдсөн зөвлөмж, хуулийн заалтыг мөрдөж ажиллана.

Дээрх зөвлөмжийн биелэлтийг Төрийн аудитын байгууллагад 2020 оны 6 дугаар сарын 10-ны өдрийн дотор ирүүлнэ үү.

Аудитын явцад бидэнтэй хамтран ажилласан Төрийн орон сууц корпораци ТӨХХК-ийн ажилтнуудад талархал илэрхийлье.

#### 4. Аудит хийсэн санхүүгийн тайлан

##### 4.1 Аудит хийсэн санхүүгийн байдлын тайлан

Тайлант хугацаа: 2019 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусвар болсон тайлан

/төгрөгөөр/

Мөрийн дугаар	Үзүүлэлт	2018 оны 12 дугаар сарын 31	2019 оны 12 дугаар сарын 31
<b>1</b>	<b>ХӨРӨНГӨ</b>		
<b>1.1.</b>	<b>Эргэлтийн хөрөнгө</b>		
1.1.1	Мөнгө ба түүнтэй адилтгах хөрөнгө	4,565,424,986.76	2,574,065,772.98
1.1.2	Дансны авлага	142,058,752,636.23	151,622,623,319.35
1.1.6	Бараа материал	30,523,513,847.48	13,355,002,702.80
1.1.9	Борлуулах зорилгоор эзэмшиж буй эргэлтийн бус хөрөнгө (борлуулах бүлэг хөрөнгө)	118,035,036,857.52	112,722,688,643.37
	<b>Эргэлтийн хөрөнгийн дүн</b>	<b>295,182,728,327.99</b>	<b>280,274,380,438.56</b>
<b>1.2.</b>	<b>Эргэлтийн бус хөрөнгө</b>		
1.2.1	Үндсэн хөрөнгө	68,046,556,751.66	67,963,346,448.47
1.2.2	Биет бус хөрөнгө	41,921,778.11	28,075,973.51
1.2.4	Урт хугацаат хөрөнгө оруулалт	1,000,000.00	1,000,000.00
1.2.6	Хойшлогдсон татварын хөрөнгө	1,083,834,750.38	595,654,865.34
	<b>Эргэлтийн бус хөрөнгийн дүн</b>	<b>69,173,313,280.15</b>	<b>68,588,077,287.32</b>
<b>1.3</b>	<b>НИЙТ ХӨРӨНГИЙН ДҮН</b>	<b>364,356,041,608.14</b>	<b>348,862,457,725.88</b>
<b>2</b>	<b>ӨР ТӨЛБӨР БА ЭЗДИЙН ӨМЧ</b>		
<b>2.1</b>	<b>Өр төлбөр</b>		
<b>2.1.1</b>	<b>Богино хугацаат өр төлбөр</b>		
2.1.1.1	Дансны өглөг	54,579,137,079.42	59,208,525,793.94
2.1.1.3	Татварын өр	3,277,885.92	38,220,587.99
2.1.1.8	Урьдчилж орсон орлого	21,156,587,600.50	17,161,353,372.00
	<b>Богино хугацаат өр төлбөрийн дүн</b>	<b>75,739,002,565.84</b>	<b>76,408,099,753.93</b>
<b>2.1.2</b>	<b>Урт хугацаат өр төлбөр</b>		
2.1.2.1	Урт хугацаат зээл	287,030,023,446.25	280,439,723,288.28
	<b>Урт хугацаат өр төлбөрийн дүн</b>	<b>287,030,023,446.25</b>	<b>280,439,723,288.28</b>
<b>2.2</b>	<b>Өр төлбөрийн нийт дүн</b>	<b>362,769,026,012.09</b>	<b>356,847,823,042.21</b>
<b>2.3</b>	<b>Эздийн өмч</b>		
2.3.1	Төрийн өмч	66,698,221,880.00	88,000.00
2.3.5	Нэмж төлөгдсөн капитал	112,113,350.98	17,000,270.98
2.3.8	Эздийн өмчийн бусад хэсэг		66,698,133,880.00
2.3.9	Хуримтлагдсан ашиг	(65,223,319,634.93)	(74,700,587,467.31)
2.3.9.1	Өмнөх үеийн үр дүн	(46,273,384,056.24)	(65,811,098,229.59)
2.3.9.2	Тайлант үеийн үр дүн	(18,949,935,578.69)	(8,889,489,237.72)
<b>2.3.11</b>	<b>Эздийн өмчийн дүн</b>	<b>1,587,015,596.05</b>	<b>(7,985,365,316.33)</b>
<b>2.4</b>	<b>ӨР ТӨЛБӨР БА ЭЗДИЙН ӨМЧИЙН ДҮН</b>	<b>364,356,041,608.14</b>	<b>348,862,457,725.88</b>



#### 4.2 Аудит хийсэн орлогын дэлгэрэнгүй тайлан

Тайлант хугацаа: 2019 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусвар болсон тайлан

/төгрөгөөр/

Мөрийн дугаар	ҮЗҮҮЛЭЛТ	2018 оны 12-р сарын 31	2019 оны 12-р сарын 31
1	<b>Борлуулалтын орлого (Цэвэр)</b>	48,482,965,013.67	23,631,574,868.04
2	Борлуулалтын өртөг	46,977,153,326.19	21,839,393,213.55
<b>3</b>	<b>Нийт ашиг (алдагдал)</b>	<b>1,505,811,687.48</b>	<b>1,792,181,654.49</b>
4	Түрээсийн орлого	16,685,354.17	13,892,373,064.12
5	Хүүгийн орлого	381,953,784.98	280,389,280.03
8	Бусад орлого	2,204,806.90	1,039,367.29
9	Борлуулалт, маркетингийн зардал	45,203,751.71	34,611,228.95
10	Ерөнхий ба удирдлагын зардал	2,532,318,537.23	2,120,937,667.64
11	Санхүүгийн зардал	12,612,634,110.53	15,601,683,429.49
12	Бусад зардал	154,245,131.17	3,206,990,204.67
14	Үндсэн хөрөнгө данснаас хассаны олз, (гарз)	(315,106,305.65)	
<b>18</b>	<b>Татвар төлөхийн өмнөх ашиг (алдагдал)</b>	<b>(13,752,852,202.76)</b>	<b>(4,998,239,164.82)</b>
19	Орлогын татварын зардал	33,768,025.75	28,038,928.00
<b>20</b>	<b>Татварын дараах ашиг (алдагдал)</b>	<b>(13,786,620,228.51)</b>	<b>(5,026,278,092.82)</b>
<b>21</b>	<b>Зогсоосон үйл ажиллагааны татварын дараах ашиг (алдагдал)</b>		
<b>22</b>	<b>Тайлант үеийн цэвэр ашиг (алдагдал)</b>	<b>(13,786,620,228.51)</b>	<b>(5,026,278,092.82)</b>
<b>23</b>	<b>Бусад дэлгэрэнгүй орлого</b>		
	Хөрөнгийн дахин үнэлгээний нэмэгдлийн зөрүү		
	Гадаад валютын хөрвүүлэлтийн зөрүү	5,163,315,350.18	2,957,985,378.97
	Бусад олз (гарз)		
<b>24</b>	<b>Орлогын нийт дүн</b>	<b>(18,949,935,578.69)</b>	<b>(7,984,263,471.79)</b>
<b>25</b>	<b>Нэгж хувьцаанд ногдох суурь ашиг (алдагдал)</b>		



### 4.3 Аудит хийсэн мөнгөн гүйлгээний тайлан

Тайлант хугацаа: 2019 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусвар болсон тайлан

/төгрөгөөр/

Мөрийн дугаар	ҮЗҮҮЛЭЛТ	2018 оны 12-р сарын 31	2019 оны 12-р сарын 31
1	<b>Үндсэн үйл ажиллагааны мөнгөн гүйлгээ</b>		
1.1	Мөнгөн орлогын дүн (+)	<b>8,304,638,082.20</b>	<b>20,432,453,296.36</b>
	Бараа борлуулсан, үйлчилгээ үзүүлсний орлого	8,241,661,969.93	20,389,680,335.63
	Даатгалын нөхвөрөөс хүлээн авсан мөнгө	30,165,484.00	17,007,487.00
	Бусад мөнгөн орлого	32,810,628.27	25,765,473.73
1.2	Мөнгөн зарлагын дүн (-)	<b>4,196,607,366.60</b>	<b>5,427,838,121.05</b>
	Ажиллагчдад төлсөн	1,123,408,771.19	1,021,632,941.92
	Нийгмийн даатгалын байгууллагад төлсөн	306,418,610.09	301,767,308.26
	Бараа материал худалдан авахад төлсөн	1,999,901,166.09	3,433,824,543.82
	Ашиглалтын зардалд төлсөн	28,475,586.21	29,708,892.17
	Түлш шатахуун, тээврийн хөлс, сэлбэг хэрэгсэлд төлсөн	2,831,120.07	3,643,572.76
	Даатгалын төлбөрт төлсөн		7,672,168.00
	Татварын байгууллагад төлсөн		129,537,013.09
	Бусад мөнгөн зарлага	735,572,112.95	500,051,681.03
1.3	<b>Үндсэн үйл ажиллагааны цэвэр мөнгөн гүйлгээний дүн</b>	<b>4,108,030,715.60</b>	<b>15,004,615,175.31</b>
2	<b>Хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагааны мөнгөн гүйлгээ</b>		
2.1	Мөнгөн орлогын дүн (+)	<b>219,236,731.84</b>	<b>240,436,271.81</b>
	Хүлээн авсан хүүгийн орлого	219,236,731.84	240,436,271.81
2.2	Мөнгөн зарлагын дүн (-)	<b>2,744,545.45</b>	<b>3,309,000.00</b>
	Үндсэн хөрөнгө олж эзэмшихэд төлсөн	2,744,545.45	3,309,000.00
2.3	<b>Хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагааны цэвэр мөнгөн гүйлгээний дүн</b>	<b>216,492,186.39</b>	<b>237,127,271.81</b>
3	<b>Санхүүгийн үйл ажиллагааны мөнгөн гүйлгээ</b>		
3.1	Мөнгөн орлогын дүн (+)	<b>4,492,103,550.00</b>	<b>92,898,246,957.32</b>
	Зээл авсан, өрийн үнэт цаас гаргаснаас хүлээн авсан	4,492,103,550.00	92,898,246,957.32
3.2	Мөнгөн зарлагын дүн (-)	<b>8,648,549,308.33</b>	<b>110,131,348,618.22</b>
	Гадаад валютын ханшийн зөрүү	8,017,618.60	2,503,974,149.10
	Зээл, өрийн үнэт цаасны төлбөрт төлсөн мөнгө	8,640,531,689.73	107,627,374,469.12
3.3	<b>Санхүүгийн үйл ажиллагааны цэвэр мөнгөн гүйлгээний дүн</b>	<b>(4,156,445,758.33)</b>	<b>(17,233,101,660.90)</b>
5	<b>Бүх цэвэр мөнгөн гүйлгээ</b>	<b>168,077,143.66</b>	<b>(1,991,359,213.78)</b>
6	<b>Мөнгө, түүнтэй адилтгах хөрөнгийн эхний үлдэгдэл</b>	<b>4,397,347,843.13</b>	<b>4,565,424,986.76</b>
7	<b>Мөнгө, түүнтэй адилтгах хөрөнгийн эцсийн үлдэгдэл</b>	<b>4,565,424,986.76</b>	<b>2,574,065,772.98</b>

#### 4.4 Аудит хийсэн өмчийн өөрчлөлтийн тайлан

Тайлант хугацаа: 2019 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусвар болсон тайлан

/төгрөгөөр/

№	ҮЗҮҮЛЭЛТ	Өмч	Хуримтлагдсан ашиг	Нийт дүн
1	<b>2017 оны 12-р сарын 31-ний үлдэгдэл</b>	<b>66,810,335,230.98</b>	<b>(46,273,384,056.24)</b>	<b>20,536,951,174.74</b>
2	Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын өөрчлөлтийн нөлөө, алдааны залруулга			-
3	<b>Залруулсан үлдэгдэл</b>	<b>66,810,335,230.98</b>	<b>(46,273,384,056.24)</b>	<b>20,536,951,174.74</b>
9	Тайлант үеийн цэвэр ашиг/алдагдал/		(18,949,935,578.69)	(18,949,935,578.69)
10	<b>2018 оны 12-р сарын 31 -ний үлдэгдэл</b>	<b>66,810,335,230.98</b>	<b>(65,223,319,634.93)</b>	<b>1,587,015,596.05</b>
12	Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын өөрчлөлтийн нөлөө, алдааны залруулга		(1,493,004,360.66)	(1,493,004,360.66)
13	<b>Залруулсан үлдэгдэл</b>	<b>66,810,335,230.98</b>	<b>(66,716,323,995.59)</b>	<b>94,011,235.39</b>
17	<b>Өмчид гарсан өөрчлөлт</b>	(95,113,080.00)		(95,113,080.00)
19	Тайлант үеийн цэвэр ашиг/алдагдал/		(7,984,263,471.79)	(7,984,263,471.79)
20	<b>2019 оны 12-р сарын 31-ний үлдэгдэл</b>	<b>66,715,222,150.98</b>	<b>(74,700,587,467.31)</b>	<b>(7,985,365,316.33)</b>

## 5. Аудитын явцад илэрсэн алдаа, зөрчлийн жагсаалт

Огноо:	Аудитын нэр:	2019 оны санхүүгийн тайланд хийсэн санхүүгийн тайлангийн аудит	Аудитын код:
2019.03.13			САГ-2020/23/СТА-ТӨҮГ
Шалгагдсан байгууллагын нэр:	“Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК		Сая төгрөгөөр

А	Алдаа, зөрчлийн товч утга	Мөнгөн дүн	Аудитын байгууллагаас гаргасан шийдэл	Алдаа, зөрчилтэй асуудал гаргасан албан тушаалтны	
			Нэр	Албан тушаал	Овог нэр
1	2	3	4	5	
1	Тайлант онд татвар, нийгмийн даатгалын шимтгэлийн үлдэгдлийг 366.0 сая төгрөгөөр санхүүгийн тайланд зөрүүтэй илэрхийлэгдсэн.	-	Албан шаардлага хүргүүлэх	Ерөнхий нягтлан бодогч	С.Ерөөлт
2	Ерөнхий удирдлагын зардалд 23,922.7 сая төгрөг зарцуулж төлөвлөгөөнөөс 5,709.9 сая төгрөгөөр хэтрүүлсэн.	-	Албан шаардлага хүргүүлэх	Ерөнхий захирал	Ж.Хичээнгүй
3	Дотоод хяналтын мэргэжилтэнг үндсэн үүргийн дагуу ажиллуулаагүй. Өмнөх онд өгсөн зөвлөмжийг хэрэгжүүлээгүй. Эд хөрөнгийн тооллого хийсэн боловч тооцоо бодсон актыг баталгаажуулаагүй байна.	-	Албан шаардлага хүргүүлэх	Ерөнхий захирал	Ж.Хичээнгүй
4	“Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” ХХК-аас шилжүүлэн бүртгэсэн 16 харилцагчийн 1,221.5 сая төгрөгийн авлага, 8 харилцагчийн 167.2 сая төгрөгийн өглөгийн тодорхой бус үлдэгдэлтэй.	-	Зөвлөмж өгөх	Ерөнхий захирал	Ж.Хичээнгүй
5	Элэгдлээрээ анхны өртгөө нөхсөн 263.4 сая төгрөгийн үндсэн хөрөнгө бүртгэгдсэн.	263.4	Зөвлөмж өгөх	Ерөнхий захирал	Ж.Хичээнгүй
6	2.5 сая төгрөгийн хангамжийн материалыг бэлэн бүтээгдэхүүний дансанд ангилал буруу бүртгэсэн.	2.5	Зөвлөмж өгөх	Ерөнхий нягтлан бодогч	С.Ерөөлт
7	0.9 сая төгрөгийн анхан шатны баримтын бүрдэл дутуу, санхүүгийн бүртгэл болон нийгмийн даатгалын тайлангаар баталгаажсан цалингийн дүн Татварын албанд тайлагнасан ТТ-11 тайлангийн дүнгээс 44.9 сая төгрөгөөр зөрүүтэй илэрхийлэгдсэн. 15.0 сая төгрөгийн хасагдахгүй зардлыг хасч, 1.5 сая төгрөгийн орлогын албан татварыг дутуу тооцсон.	47.3	Зөвлөмж өгөх	Ерөнхий нягтлан бодогч	С.Ерөөлт

8	135.4 сая төгрөгийн орлогоос 13.5 сая төгрөгийн Нэмэгдсэн өртгийн албан татвар ногдуулаагүй. Мөн худалдан авалтын тайланд тусгасан 1.0 сая төгрөгийн нэмэгдсэн өртгийн албан татварын тооцооноос албан татварыг хасч тооцсон.	14.5	Зөвлөмж өгөх	Ерөнхий нягтлан бодогч	С.Ерөөлт
9	“Буянт Ухаа 1” хорооллын “Ус дулаан дамжуулах төв 5”-ын 3,020.2 сая төгрөгийн анхны өртөгтэй инженерийн шугам, хоолойн байгууламжийг хөрөнгөнд бүртгээгүй байна.	-	Зөвлөмж өгөх	Ерөнхий захирал	Ж.Хичээнгүй
10	Шилэн дансны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан 8 мэдээллийг хугацаанд нь, 16 мэдээллийг хугацаа хоцроож байршуулсан байна.	-	Зөвлөмж өгөх	Ерөнхий нягтлан бодогч	С.Ерөөлт
<b>Дүн</b>		<b>327.7</b>			



ҮНДЭСНИЙ АУДИТЫН ГАЗАР  
АЛБАН ШААРДЛАГА

2020 оны 03 дугаар сарын 20

№ 02/151

Улаанбаатар хот

САГ- 2020/23/СТА- 194Г

Зөрчил арилгуулах тухай

Төрийн аудитын тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1-д заасан Үндэсний аудитын газрын бүрэн эрхийн хүрээнд Төсвийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.9.8-д заасан цаглабарт хугацааны дагуу “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн 2019 оны санхүүгийн тайлангийн аудитаар дараах зөрчил илэрлээ. Үүнд:

1. “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК нь өмнөх оны санхүүгийн аудитаар өгсөн дараах зөвлөмжийг хэрэгжүүлээгүй байна.

- Татвар, нийгмийн даатгалын шимтгэлийн үлдэгдэл 366.0 сая төгрөгөөр санхүүгийн тайланд зөрүүтэй илэрхийлэгдсэн.
- Дотоод хяналтын мэргэжилтэнг үндсэн үүргийн дагуу ажиллуулаагүй, эд хөрөнгийн тооллого тооллого хийсэн боловч тооцоо бодсон актыг баталгаажуулаагүй байна.

Энэ нь Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 70 дугаар зүйлийн 70.6-д: “гааль худалдааны, онцгой албан татвар, эрүүл мэндийн болон нийгмийн даатгалын жилийн бусад татвар хураамжийн талаар улсын болон орон нутгийн төсөвтэй хийх тооцоог улиралд заавал нэг удаа хийх” гэж заасантай; Компанийн тухай хуулийн 81.4.1.компанийн нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого, бүртгэлийг олон улсын стандартад нийцүүлэх, дотоод хяналтын болон эрсдэлийн удирдлагын үйл ажиллагаа, санхүүгийн тайлан, санхүү, эдийн засгийн бусад мэдээллийн үнэн бодит байдалд хяналт тавих; гэж заасантай тус тус нийцэхгүй байна.

2. 2019 оны ерөнхий удирдлагын зардалд 23,922.7 сая төгрөг зарцуулж, төлөвлөгөөнөөс 5,709.9 сая төгрөгөөр хэтрүүлсэн.

Дээрх нь Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.1-т “Нягтлан бодох бүртгэлийг удирдан зохион байгуулах үүргийг аж ахуйн нэгж, байгууллагын гүйцэтгэх удирдлага хүлээнэ”; Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 1.3-т “Үйлдвэрийн газрын үйлдвэрлэл, санхүүгийн төлөвлөгөө боловсруулж, зохих байгууллагаар батлуулан биелэлтийг хангах” гэж заасантай нийцэхгүй байна.

Иймд Төрийн аудитын тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1.12-т заасан “аудитын явцад илэрсэн төлбөрийг барагдуулах акт тавих, зөрчлийг арилгах албан шаардлага өгөх...,” Монгол Улсын Ерөнхий аудиторовын 2016 оны А/95 дугаар тушаалаар баталсан “Төрийн аудитын байгууллагын акт тогтоох, албан шаардлага өгөхөд баримтлах журам”-ын 4.1-д заасныг тус тус үндэслэн **ШААРДАХ нь:**

*Акт, албан шаардлагыг биелэлт хангагдаагүй тохиолдолд Төрийн аудитын тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.2.2-д “Төрийн аудитын байгууллагаас тавьсан албан шаардлага, төлбөрийн актыг цаг хугацаанд нь биелүүлээгүй тохиолдолд зөрчил гаргасан албан тушаалтныг үүрэгт ажлаас нь халах тухай саналыг төрийн аудитын байгууллага эрх бүхий албан тушаалтанд хүргүүлнэ” гэж заасны дагуу харуулагч албан тушаалтанд харуулага тооцуулахаар эрх бүхий албан тушаалтанд санал хүргүүлнэ.*

1. Татварын тооцооны үлдэгдлийг санхүүгийн тайлан, татварын тайланд зөрүүгүй илэрхийлж байх, Зөрүү үүссэн шалтгааныг тодорхойлж, татварын албатай тооцоо нийлж, залруулга хийх.
2. Байгууллагын дотоод хяналтын ажилтанг үндсэн үүргийн дагуу ажиллуулж, дотоод хяналтыг хуулийн дагуу бүрэн хэрэгжүүлж ажиллах;
3. Зорилтот түвшнийг үйл ажиллагаанд нийцүүлэн төлөвлөж батлуулах, хэрэгжилтийг хангаж ажиллах, төлөвлөгөөний биелэлт хангалтгүй нөхцөлд холбогдох албан тушаалтанд хуулийн дагуу хариуцлага тооцдог байх;
4. Албан шаардлагын биелэлтийг 2020 оны 6 дугаар сарын 10-ны өдрийн дотор гаргаж, Үндэсний аудитын газарт ирүүлэхийг “Төрийн орон сууц корпораци” ТӨХХК-ийн ерөнхий захирал Ж.Хичээнгүй, ерөнхий нягтлан бодогч С.Ерөөлт нарт хариуцуулав.

### АЛБАН ШААРДЛАГЫГ

#### ТОГТООСОН:

САНХҮҮГИЙН АУДИТЫН ГАЗРЫН ЗАХИРАЛ  
БӨГӨӨД ТЭРГҮҮЛЭХ АУДИТОР  
Ц.НАРАНЧИМЭГ

О.БАЯРМАА

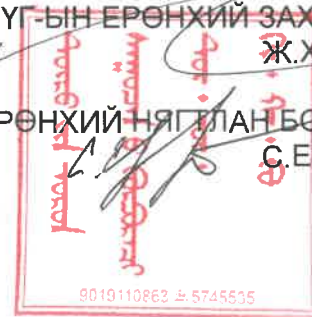
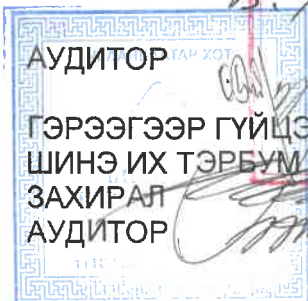
АУДИТОР

ГЭРЭЭГЭЭР ГҮЙЦЭТГЭСЭН: 109  
ШИНЭ ИХ ТЭРБУМ АУДИТ ХХК-ИЙН  
ЗАХИРАЛ Ц.МИШИГ ДОРЖ  
АУДИТОР Ц.ЦЭЦЭГМАА

#### ЗӨВШӨӨРСӨН:

“ТӨРИЙН ОРОН СУУЦ КОРПОРАЦИ”  
ТӨҮГ-ЫН ЕРӨНХИЙ ЗАХИРАЛ  
Ж.ХИЧЭЭНГҮЙ

ЕРӨНХИЙ НЯГТЛАН БОДОГЧ  
С.ЕРӨӨЛТ



Акт, албан шаардлагын биелэлт хангагдаагүй тохиолдолд Төрийн аудитын тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.2.2-д “Төрийн аудитын байгууллагаас тавьсан албан шаардлага, төлбөрийн актыг цаг хугацаанд нь биелүүлээгүй тохиолдолд зөрчил гаргасан албан тушаалтныг үүрэгт ажлаас нь халах тухай саналыг төрийн аудитын байгууллага эрх бүхий албан тушаалтанд хүргүүлнэ” гэж заасны дагуу хариуцагч албан тушаалтанд хариуцлага тооцуулахаар эрх бүхий албан тушаалтанд санал хүргүүлнэ.



