

2022 жылғы 30-қыркүйектегі жағдай бойынша "Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ-ның қаржылық жағдайы туралы қысқартылған аралық есеп

(мың теңгемен)

Баптың атауы	Ескерту	Аудиттелмеген 2022 жылғы қыркүйек мың теңге	30- 2021 жылғы желтоқсан мың теңге
1	2	3	4
АКТИВТЕР			
Ақша қаражаттары және олардың баламалары	9	239 447 160	100 684 841
Банктердегі және басқа қаржы институттарындағы қаражат	10	54 269 331	80 722 166
Инвестициялық бағалы қағаздар:			
Өзгерістері пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын		2 127 587	2 079 816
Амортизацияланған құны бойынша бағаланады	11	848 617 514	928 960 811
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	12		
Өзгерістері пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын		5 249 253	3 599 878
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын		123 182 218	135 649 359
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	13	152 677 951	153 630 813
Ағымдағы салық активі		4 063 570	3 485 872
Жылжымайтын мүлік объектілерін сатып алу және салу үшін төленген аванстар			
Қаржылық жалдау шарттары бойынша беруге жататын активтер		5 453 369	3 029 851
Аяқталмаған құрылыс		175 716	986 751
Негізгі құралдар		3 577 163	3 627 824
Инвестициялық меншік		6 686 068	6 750 175
Сатуға арналған ұзақ мерзімді активтер		210 654	240 529
Басқа активтер		1 297 660	1 187 868
Барлық активтер		1 447 035 214	1 424 636 554
МЕНШІКТІ КАПИТАЛ ЖӘНЕ МІНДЕТТЕМЕЛЕР			
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	14	779 370 729	755 618 219
Басқа да тартылған қаражат	15	239 006 414	218 164 832
Мемлекеттік субсидиялар	16	143 184 529	182 324 636
Болашақ кезеңдердің кірістері және берілген кепілдіктер бойынша резервтер	17	17 172 270	18 403 082
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі		21 484 208	20 102 307
Басқа міндеттемелер		7 094 355	10 218 646
Барлық міндеттемелер		1 207 312 505	1 204 831 722
Меншікті капитал	18		
Акционерлік капитал		193 432 016	193 432 016
Эмиссиялық кіріс		12 661	12 661
Акционерлерден сатып алынған меншікті акциялар		-2 597 522	-2 597 522
Қосымша төленген капитал		-994 053	3 389 392
Резервтік капитал		2 734 447	2 734 447
Бөлінбеген пайда		47 135 160	22 833 838
Барлық меншікті капитал		239 722 709	219 804 832
Барлық меншікті капитал мен міндеттемелер		1 447 035 214	1 424 636 554
Бір акцияға шаққандағы баланстық құн, теңгемен		13 580	12 451

Басқарушы директор

Сагимкулова Б.Д.

Бас бухгалтер

Токтарқожа А.Т.

Мөр орны



Handwritten signature

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ-ның 2022 жылғы 30-қыркүйекте аяқталған тоғыз айдағы пайдасы немесе шығыны және өзге де жиынтық табысы туралы қысқартылған аралық есебі

(мың теңгемен)

Баптың атауы	Ескерту	Аудиттелмеген 2022 жылдың 30- қыркүйегінде аяқталған тоғыз ай	Аудиттелмеген 2021 жылдың 30- қыркүйегінде аяқталған тоғыз ай
1	2	3	4
Тімді сыйақы мөлшерлемесі әдісін пайдалана отырып есептелген пайыздық кірістер		104 533 392	92 572 225
Басқа пайыздық кірістер		11 735 579	10 349 128
Пайыздық шығыстар		-77 032 129	-73 336 282
Таза пайыздық кіріс	4	39 236 842	29 585 071
Комиссиялық кірістер		35 811	76 596
Комиссиялық шығыстар		-476 501	-400 159
Таза комиссиялық шығын		-440 690	-323 563
Шетел валютасымен жасалатын операциялардан түскен таза табыс		-9 244 873	8 593
Өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ күн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздармен операциялардан түскен таза сатылған пайда		56 045	129 462
Таза тапқан сақтандыру сыйлықақылары	6	2 017 803	1 422 456
Басқа операциялық кірістер / (шығыстар)	7	1 415 555	-138 493
Операциялық кіріс		33 040 682	30 683 526
Борыштық қаржы құралдарының құнсыздануынан болған залалдарды/ (залалдарды) қалпына келтіруден түсетін кірістер	5	-38 973	1 429 495
Берілген кепілдіктер бойынша резервтер		638 191	-1 581 670
Персоналға арналған шығыстар		-2 026 754	-1 811 268
Жалпы әкімшілік шығыстар		-1 211 770	-1 341 833
Салық салуға дейінгі пайда		30 401 376	27 378 250
Табыс салығы бойынша шығыс	8	-2 477 761	-2 575 983
Кезеңдегі пайда және жалпы жиынтық кіріс		27 923 615	24 802 267
Акцияға шаққандағы базалық және сурфталған пайда, теңгемен	18(б)	1 584	1 407

Басқарушы директор

Сагимкулова Б.Д.

Бас бухгалтер

Токтарқожа А.Т.

Мөр орны



"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ-ның 2022 жылғы 30-қыркүйекте аяқталған тоғыз айдағы ақша қаражатының қозғалысы туралы
қысқартылған аралық есебі

(мың теңгемен)

Баптың атауы	Ескерту	"Аудиттелмеген 2022 жылдың 30- қыркүйегінде аяқталған тоғыз ай"	"Аудиттелмеген 2021 жылдың 30 қыркүйегінде аяқталған тоғыз ай"
1	2	3	4
ОПЕРАЦИЯЛЫҚ ҚЫЗМЕТТЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТТАРЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ			
Алынған пайыздық кірістер		63 886 377	52 491 754
Төленген пайыздық шығыстар		-41 834 504	-36 504 636
Алынған комиссиялық кірістер		19 924	84 461
Төленген комиссиялық шығыстар		-432 593	-389 180
Өзге кірістер (шығыстар) бойынша түсімдер		-444 466	-158 528
Расходы на персонал выплаченные		-1 964 136	-1 913 235
Персоналға төленген шығыстар		-1 647 730	-1 657 038
Төленген өзге де жалпы және әкімшілік шығыстар		17 582 272	11 953 598
(Ұлғайту)/операциялық активтердің азаюы			
Банктердегі және өзге қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер		13 268 975	3 316 228
Өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе шығыс құрамында көрсетілген өңделу бойынша бааланатын қаржы активтері		968	7 323
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек		10 959 675	4 545 726
Қаржылық жалдау шарттары бойынша беруге жататын активтер		-8 779 389	-4 823 410
Аяқталмаған құрылыс		-14 660	-73 870
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек		12 525 662	12 350 787
Басқа активтер		-845 209	1 541 818
Операциялық міндеттемелерді ұлғайту/(азайту)			
Мемлекеттік субсидиялар		-1 137 617	806 089
Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдердің кірістері		1 596 173	2 205 723
Басқа міндеттемелер		-74 636	-3 012 982
Операциялық қызметтен сыйақы мен табыс салығын төлеуге дейінгі ақшалай қаражатты ұлғайту / (азайту)		45 082 214	28 817 030
Төленген табыс салығы		-90 862	-83 318
Операциялық қызметте пайдаланылған ақша ағындары		44 991 352	28 733 712
ИНВЕСТИЦИЯЛЫҚ ҚЫЗМЕТТЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТТАРЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ			
Амортизацияланған құны бойынша бааланатын инвестициялық бағалы қағаздарды сатып алу		-262 511 416	-506 101 947
Амортизацияланған құны бойынша бааланатын инвестициялық бағалы қағаздарды өтеу		357 751 019	604 095 877
Негізгі құралдар мен материалдық емес активтерді сатып алу		-176 226	-97 813
Инвестициялық мүлікті сату			70 700
Инвестициялық қызметтен/(пайдаланылған) ақша қаражатының ағындары		95 063 377	97 966 817
ҚАРЖЫЛЫҚ ҚЫЗМЕТТЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТТАРЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ			
Шығарылған борыштық бағалы қағаздарды сатып алу/өтеу			-65 000 000
Борыштық бағалы қағаздар шығарудан түсетін түсімдер		2 379 890	30 467 812
Төленген дивидендтер		-3 622 294	-6 051 678
Қаржылық қызметте пайдаланылған ақша ағындары		-1 242 404	-40 583 866
Ақша қаражаттары мен олардың баламаларының таза өсуі/(азаюы)			
Валюта бағамдарының өзгеруінің ақша қаражаттарының мөлшеріне және олардың баламаларына әсері		-42 371	11 889
Күтілетін несиелік шығындардың өзгеруінің ақша қаражаттарына және олардың баламаларына әсері		-7 635	-85 304
Кезеңнің басындағы ақша қаражаттары және олардың баламалары		100 684 841	63 619 060
Кезең соңындағы ақша қаражаттары және олардың баламалары (9-ескерту)		239 447 160	149 662 308

Басқарушы директор

Сагимкулова Б.Д.

Бас бухгалтер

Токтарқожа А.Т.

Мөр орны



Handwritten signature

2022 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай ішінде "Қазақстандық тұрғын үй компаниясы" АҚ-ның меншікті капиталындағы өзгерістер туралы қысқартылған аралық есеп

(мың теңгемен)

Баттың атауы	Ескерту	Акционерлік капитал	Эмиссиялық кіріс	Акционерлерден сатып алынған меншікті акциялар	Қосымша төленген капитал	Резервтік капитал	(Жинақталған шығындар) / бөлінбеген пайда	Барлығы
	2	3	4		6	7	8	9
1								
2021 жылғы 1 қаңтардағы қалдық		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	2 280 439	200 251 433
Жалпы жиынтық табыс								
Кезеңдегі пайда, аудиттелмеген							24 802 267	24 802 267
Кезең ішіндегі жалпы жиынтық табыс, аудиттелмеген							24 802 267	24 802 267
Жарияланған және төленген дивидендтер	18 (а)						-6 051 678	(6 051 678)
Бизнесісті біріктіруге байланысты капиталға жарналар (акциялар шығару)								-
2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша аудиттелмеген қалдық		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	22 931 028	219 002 022
2022 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша қалдық		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	22 833 838	219 804 832
Жалпы жиынтық табыс								
Кезеңдегі пайда, аудиттелмеген							27 923 615	27 923 615
Кезең ішіндегі жалпы жиынтық табыс, аудиттелмеген							27 923 615	27 923 615
Жарияланған және төленген дивидендтер	18 (а)						-5 622 293	(3 622 293)
Қосымша капиталға қатысты салық әсері					1 095 861			1 095 861
Басқа операциялар					-5 479 306			(5 479 306)
2022 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша қалдық аудиттелмеген		193 432 016	12 661	(2 597 522)	(994 053)	2 734 447	47 135 160	239 722 709

Басқарушы директор

Бас бухгалтер

Мөр орны



Handwritten signature

1 Жалпы ережелер

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ (бұдан әрі – «Компания») 2000 жылғы 29 желтоқсанда Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің (бұдан әрі – «ҚР ҰБ») 2000 жылғы 20 желтоқсандағы №469 қаулысына сәйкес «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» ИҰ» АҚ ретінде құрылды. Компанияның негізгі қызметі реттеуші органдардың лицензиясына сәйкес ипотекалық кредиттер беру болып табылады. Компания сенімгерлік басқару, факторинг, форфейтинг және лизинг операцияларын қосымша жүзеге асыра алады. 2010 жылдың 12 сәуірінде Компания банктік несиелеу операцияларын жүргізуге №5.1.69 банктік лицензия алды.

Компанияның қызметі Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігімен реттеледі.

Компанияның заңды мекенжайы: Қазақстан Республикасы, Z05T3E2, Нұр-Сұлтан қ., Мәңгілік ел даңғылы, 55А-ғимарат

Компания толығымен «Бәйтерек» Ұлттық басқарушы холдингі» АҚ-ға («Бәйтерек») тиесілі. Қазақстан Республикасының Үкіметі түпкілікті бақылаушы тарап болып табылады.

Қазақстан Республикасының Президенті Қасым-Жомарт Тоқаевтың 2019 жылғы 2 қыркүйектегі тұрғын үй бағдарламалары операторларының санын қысқарту жөніндегі тапсырмасын іске асыру шеңберінде Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің 2020 жылғы 20 наурыздағы № 156 бұйрығымен «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» Ипотекалық ұйымы» акционерлік қоғамы мен «Бәйтерек Девелопмент» акционерлік қоғамын (бұдан әрі – “БД АҚ”) және “Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қоры” АҚ (бұдан әрі – “ТҚКҚ АҚ”) қайта ұйымдастыру туралы шешім қабылданды. 2020 жылғы 30 шілдедегі және 2020 жылғы 16 қарашадағы өткізу актілеріне сәйкес тиісінше ДҚ АҚ және ТҚКҚ АҚ активтері мен міндеттемелерін беру жүзеге асырылды.

2 Есеп саясатының негізгі ережелері

Төменде сипатталған есепке алу саясатының қағидаттары осы қаржылық есептілікте ұсынылған барлық есепті кезеңдерде рет-ретімен қолданылды.

Шетел валютасы

Шетел валютасындағы операциялар операциялар жасалған күні қолданыста болған валюта бағамдары бойынша Компанияның тиісті функционалдық валютасына аударылады. Есепті күнгі жағдай бойынша шетел валютасында көрсетілген ақша активтері мен міндеттемелер есепті күні қолданыста болған валюта бағамы бойынша функционалдық валютаға аударылады.

Компанияның функционалдық валютасы теңге болып табылады, ол Қазақстан Республикасының ұлттық валютасы бола отырып, Компания жүргізетін операциялар көпшілігінің және оның қызметіне әсер ететін, олармен байланысты мән-жайлардың экономикалық мәнін үздік түрде көрсетеді.

Ақша және оның баламалары

Ақша қаражаттары және олардың баламалары-бұл қолма-қол ақшаның белгілі бір мөлшеріне оңай айырбасталатын және құнның шамалы өзгеруіне ұшырайтын баптар болып табылады. Ақша қаражаты мен оның баламаларына ҚР ҰБ-дағы шоттардағы міндетті

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

резервтер және барлық банкаралық депозиттер мен бастапқы өтеу мерзімі үш айдан аз банктармен кері репо шарттары кіреді. Беру сәтінде үш айдан астам кезеңге пайдалану бойынша шектеулер бар қаражат ақша қаражаты мен оның баламаларының құрамынан шығарылады. Ақша қаражаты мен оның баламалары амортизацияланған құны бойынша көрсетіледі.

Қаржы құралдары

Қаржы құралдары - тану мен бағалаудың негізгі элементтері

Қаржы құралдары бастапқы танылғаннан кейін олардың жіктелуіне қарай әділ құны немесе амортизацияланған құны бойынша ескеріледі. Төменде осы бағалау әдістерінің сипаттамасы келтірілген.

Әділ құн - бұл активті сатудан алынатын немесе бағалау күніне нарыққа қатысушылар арасында ұйымдастырылған нарықта жүзеге асырылатын операция жағдайларында міндеттемені беру кезінде төленетін баға.

Қаржы активтің немесе қаржылық міндеттеменің *амортизацияланған құны* борыштың негізгі сомасының есебіне төлемдерді алып тастағанда, тиімді пайыздық ставка әдісін пайдалана отырып есептелген жинақталған амортизацияның шамасын қоса алғанда немесе алып тастағанда - өтеу мерзімі басталған кезде көрсетілген бастапқы сома мен төленуге тиісті сома арасындағы айырманы және шығындарға арналған бағалау резервін ескере отырып түзетілген қаржы активтеріне қатысты бастапқы тану кезінде қаржылық актив немесе қаржылық міндеттеме бағаланатын соманы білдіреді.

Қаржы құралдарының жіктелуі

Компанияда қаржы активтері үшін келесі есеп санаттары қабылданған:

- 1) *амортизацияланған құны бойынша бағаланатын* активтер үшін – SPPI өлшеміне жауап беретін және мақсаты тиісті шарттарда көзделген ақша қаражатының ағындарын алу үшін активтерді ұстап қалу болып табылатын бизнес-модель шеңберінде ұсталатын активтер үшін;
- 2) SPPI өлшеміне жауап беретін және бизнес-модель шеңберінде ұсталатын активтер үшін - *басқа жиынтық кіріс арқылы әділ құн бойынша бағаланатын* 1-мақсатқа шартта көзделген ақша қаражатының ағындарын алу арқылы да, активтерді сату арқылы да қол жеткізіледі. Бұдан басқа, бастапқы тану кезінде үлестік қаржы активтері, егер олар саудаға арналмаған болса, кейіннен қайта сыныптау құқығынсыз осы санатқа жіктелуі мүмкін. Компания мұндай шешімді әрбір құрал бойынша жеке-жеке қабылдай алады;
- 3) *Пайда немесе шығын шоты арқылы әділ құн бойынша бағаланатын* активтер – амортизацияланған құны бойынша немесе өзге жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша оларды кейіннен бағалау критерийлеріне жауап бермейтін барлық өзге қаржы активтері. Бұдан басқа, бастапқы тану кезінде, егер бұл «есептік сәйкессіздікті» - бағалауға немесе тануға деген тәсілдердің сәйкессіздігін жоюға немесе айтарлықтай азайтуға мүмкіндік берсе, кейіннен қайта сыныптау құқығынсыз, қаржы активтері осы санатқа жіктелуі мүмкін.

Шартта көзделген ақша қаражатының ағындарын бағалау – SPPI критерийі

Қаржылық активті амортизацияланған құны бойынша бағаланатын немесе басқа жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша бағаланатын ретінде жіктеу керек пе, жоқ па, соны анықтау үшін Компания қаржы активінде көзделген белгілі бір күндерге туындайтын ақша

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жазғдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

қаражатының ағындарын тек негізгі соманы өтеуді және негізгі соманың өтелмеген бөлігіне пайыздарды төлеуді білдіреді ме, жоқ па, соны талдайды - яғни SPPI критерийі. SPPI критерийіне сәйкес келмейтін қаржылық актив, оған қатысты компания Өзге жиынтық кіріс арқылы әділ құн бойынша жіктеу опциясын пайдалануға шешім қабылдаған үлестік құрал болып табылатын жағдайларды қоспағанда, әрқашан пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша бағаланады.

Шартта көзделген SPPI өлшеміне жауап беретін ақша қаражатының ағындары қарапайым («базалық») кредиттік келісімге сәйкес келеді. Мұндай келісімдер аясында ақшаның уақытша құнын өтеу және несиелік тәуекел, әдетте, пайыздық төлемдердің маңызды элементтері болып табылады.

SPPI критерийіне сәйкестікті бағалау тиісті қаржылық актив көрсетілімен валютада жүргізіледі.

Егер негізгі шарт ҚЕХС 9 қолдану саласындағы қаржылық актив болып табылса, Компания кіріктірілген туынды құралдарды негізгі шарттан бөпмейді. Оның орнына, Компания тиісті гибридті қаржы құралын ХҚЕС 9 талаптарына сәйкес жіктеу мақсаттары үшін тұтастай бағалайды.

Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын қаржы активтері

Қаржылық актив, егер ол SPPI өлшеміне жауап берсе және мақсаты тиісті шартта көзделген ақша қаражатының ағындарын алу үшін активтерді ұстап қалу болып табылатын бизнес-модель шеңберінде ұсталса, амортизацияланған құны бойынша есепке алынады.

Бастапқы тану кезінде амортизацияланған құны бойынша бағаланатын қаржы құралдары қаржы құралдарын сатып алу немесе жасау шығындарын ескере отырып, әділ құны бойынша бағаланады.

Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын қаржы активін әділ құннан ерекшеленетін құны бойынша сатып алған жағдайда, кіріс/шығыс бастапқы тану кезінде "Қаржы құралдары – тану мен бағалаудың негізгі элементтері» 3.2-бөлімінің талаптарын ескере отырып, пайдаға немесе залалға жатады. Компания амортизацияланған құны бойынша бағаланатын қаржы құралдарын бастапқы тану сәтінде жіктейді және осы жіктемені әрбір есепті күнге қайта қарайды.

Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялар бастапқы танудан кейінгі әрбір келесі есепті күнге пайыздың тиімді ставкасы әдісін пайдалана отырып, амортизацияланған құн сомасында ескеріледі. Алайда, бастапқы кезде дисконт/сыйлықақы сомасы елеусіз болған жағдайда, дисконтты/сыйлықақыны тану тікелей сызықтық әдіс бойынша көрсетілуі мүмкін.

Өзге жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша бағаланатын қаржы құралдары

Борыштық қаржылық актив, егер ол SPPI өлшеміне жауап берсе, басқа жиынтық кіріс арқылы әділ құн бойынша есепке алынады және бизнес-модель шеңберінде ұсталады, оның мақсатына шартта көзделген ақша қаражатының ағындарын алу арқылы да, активтерді сату арқылы да қол жеткізіледі.

Компанияның шешімі бойынша бастапқы тану кезінде әділ құны бойынша есепке алу санатына өзге жиынтық кіріс арқылы, егер олар саудаға арналмаған болса, кейіннен қайта

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба
жіктеу құқығынсыз үлестік қаржы активтері жіктелуі мүмкін. Мұндай шешімді әр құрал үшін бөлек қабылдауға болады.

Бастапқы тану кезінде өзге жиынтық кіріс арқылы әділ құн бойынша бағаланатын қаржы құралдары мәміле жасау жөніндегі шығындар ескеріле отырып, әділ құн бойынша бағаланады. Компания әдетте оларды сатып алу сәтінде басқа жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша бағаланатын қаржы құралдарын сыныптайды.

Басқа жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша бағаланатын қаржы құралдары қайта бағалау нәтижелерін былайша жатқыза отырып, әділ құны бойынша ескеріледі.

- Осы санаттағы борыштық қаржы құралдары бойынша валюталық бағам бойынша қайта бағалау пайда мен шығындар шоттарында көрсетіледі және олардың амортизацияланған құнына қарай есептеледі;
- Осы санаттағы борыштық қаржы активтері бойынша пайыздық кіріс тиімді пайыздық молшерлеме әдісінің негізінде есептеледі және есепті кезеңдегі пайдалар мен шығындарда көрсетіледі. Алайда, бастапқы тану кезінде дисконт/сыйлықақы сомасы елеусіз болған жағдайда, дисконтты/сыйлықақыны тану тікелей сызықтық әдіс бойынша көрсетілуі мүмкін;
- Осы санаттағы үлестік бағалы қағаздар бойынша дивидендтер Компанияның төлем алу құқығын белгілеу кезінде және дивидендтер алу ықтималдығы болған жағдайда пайдалар мен шығындарда көрсетіледі;
- Борыштық құралдар бойынша күтілетін кредиттік залалдар және залалдарға есептен шығарылған сомаларды қалпына келтіру Өзге жиынтық табыстың құрамында тиісті соманы көрсете отырып, пайданың немесе залалдың құрамында танылады;
- Әділ құн өзгерісінің барлық қалған компоненттері қаржы активін тану тоқтатылған сәтке дейін немесе борыштық қаржы активі жағдайында оның құнсыздануы жағдайында тікелей өзге жиынтық кіріс құрамында көрсетіледі.

Пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша қаржы құралдары

Барлық өзге қаржы активтері - яғни оларды кейіннен амортизацияланған құны бойынша немесе өзге жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша бағалау критерийлеріне сай келмейтін қаржы активтері-өзгерістері пайданың немесе залалдың құрамында танылатын әділ құны бойынша бағаланатын ретінде бастапқы танудан кейін жіктеледі.

Бұдан басқа, қаржы активін бастапқы тану кезінде Компания өз қалауы бойынша оны кейіннен қайта сыныптау құқығынсыз, пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын санатқа жіктеуге құқылы, бұл бағалауға немесе тануға деген тәсілдемелердің сәйкессіздігін - яғни активтерді немесе міндеттемелерді бағалау не олармен байланысты пайдалар мен залалдарды тану үшін пайдаланылатын базалардағы айырмашылықтардың салдарынан өзгеше туындайтын «есептік сәйкессіздікті» жоюға немесе айтарлықтай азайтуға мүмкіндік береді.

Кредиттік тәуекелге ұшыраған кейбір позициялар, егер барлық осындай позицияларға немесе олардың бір бөлігіне қатысты кредиттік тәуекелді басқару пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын кредиттік туынды құралдың көмегімен жүзеге асырылса, Компанияның қалауы бойынша пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын ретінде жіктелуі мүмкін.

Оның шеңберінде осы қаржы активтері ұсталатын бизнес-модельге қарай және базалық кредиттік келісім критерийлеріне (SPPI критерийі) сәйкестігіне қарай берілген қарыздар бухгалтерлік есепте амортизацияланған құны бойынша, өзге жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша немесе пайда немесе шығын шоты арқылы әділ құны бойынша санатта жіктелуі мүмкін. Тарихи тұрғыдан алғанда, берілген қарыздар Компанияда негізінен бизнес-модель шеңберінде ұсталады, оның мақсаты тиісті шартта көзделген ақша қаражатының ағындарын алу үшін активтерді ұстап қалу болып табылады. Сондай-ақ, бұл қаржы активтері көп жағдайда SPPI критерийін қанағаттандырады, нәтижесінде бухгалтерлік есепте көбінесе амортизацияланған құн санатына жіктеледі.

Алынған қарыздар бухгалтерлік есепте амортизацияланған құны бойынша және пайда немесе шығын шоты арқылы әділ құны бойынша жіктелуі мүмкін.

Қарыздар пайыздың тиімді мөлшерлемесін қолдана отырып, амортизацияланған құн сомасында есепте корсетіледі. Алайда, берілген және алынған қысқа мерзімді қарыздар, егер дисконттау әсері бейматериалдық болып табылса, бастапқы құны бойынша көрсетілуі мүмкін. Пайыздың тиімді мөлшерлемесінің әдісін пайдаланған кезде қарыздың (несиенің) баланстық құны бастапқы құннан және өтеу сәтіндегі бастапқы құн мен құн арасындағы айырманың амортизацияланған (танылған) бөлігінен құралады.

Қаржылық есептілікте бастапқы тану кезінде алынған және берілген қарыздар қарыздарды алу немесе қарыз міндеттемелерін шығару не қарыздарды беру бойынша мәміле жасау жөніндегі қосымша шығындарды ескере отырып, әділ құны бойынша бағаланады. Қарыз беру кезінде Компания шеккен қосымша шығындарға агенттерге, консультанттарға, делдалдарға, несие мекемелеріне қаражат аударғаны үшін төленген сыйақылар мен комиссиялар және тікелей беруге байланысты басқа да шығындар кіреді. Клиенттерге берілген қарыздарды есепке алу әрбір қарыз шарты бойынша жеке шоттар бөлінісінде, қарыз валютасында және оны қайтару мерзімі бойынша жүргізіледі. Егер Компания қаражатты қарызға алуды жүзеге асырса не бөлінетін кредиттік желілер нысанында қарыз берсе, онда осындай кредиттік желілер шеңберінде алынатын/берілетін әрбір транш жеке қаржы құралы ретінде ескеріледі

Жалға алу

Шарт жасалған кезде ұйым Шарттың тұтастай немесе оның жекелеген компоненттерінің жалдау шарты болып табылатындығын бағалайды. Шарт егер осы шарт бойынша өтемақы орнына белгілі бір уақыт аралығында анықталған активтің пайдаланылуын бақылау құқығы берілсе жалдау шарты болып табылады немесе жалдау компонентін қамтиды. Осы Шарт бойынша сәйкестендірілген активті пайдалануды бақылау құқығының берілетіндігін бағалау үшін Компания 16 ХҚЕС (IFRS) сәйкес жалдау анықтамасын қолданады.

Компания жалға алушы ретінде

Жалдау құрамдаушы бар шарттың қолданылуы немесе модификациясы басталған кезде Компания Шартта көзделген өтемді жалдаудың әрбір құрамдаушына оның оқшауланған мәміленің салыстырмалы бағасы негізінде бөледі. Алайда, жылжымайтын мүлікті жалға берудің кейбір келісімдеріне қатысты Компания жалдау емес компоненттерді бөліспеу туралы шешім қабылдады және жалдау компоненттерін және жалдау емес компоненттерді жалдаудың бір компоненті ретінде қарастырады.

Компания активті пайдалану құқығы және жалдау басталған күнгі жалдау бойынша міндеттеме нысанында таниды. Пайдалану құқығы нысанындағы актив бастапқыда жалдау бойынша алынған ынталандыру төлемдерін шегере отырып, жалдау басталған күнге немесе осындай күнге дейін жасалған жалдау төлемдерінің шамасына жасалған, келтірілген бастапқы тікелей шығындарға ұлғайтылған және базалық активті бөлшектеу және өткізу,

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жасадай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

базалық активті немесе ол орналасқан учаскені қалпына келтіру кезінде туындайтын шығындардың бағалау шамасына түзетумен жалдау бойынша міндеттеменің бастапқы шамасын құрайтын бастапқы құн бойынша бағаланады.

Кейіннен есепке алу кезінде пайдалану құқығы нысанындағы актив жалдау шартына сәйкес базалық активке меншік құқығы Компанияға жалдау мерзімінің соңына дейін берілетін немесе егер пайдалану құқығы нысанындағы активтің бастапқы құны компанияның сатып алуға опционды орындауын көрсететін жағдайларды қоспағанда, жалдау басталған күннен бастап жалдау мерзімі аяқталғанға дейін желілік әдіспен амортизацияланады. Мұндай жағдайларда пайдалану құқығы нысанындағы актив негізгі құралдар үшін қолданылатын тәсілді пайдалана отырып айқындалатын базалық активті пайдаланып мерзімі ішінде амортизацияланады. Бұған қосымша пайдалану құқығы нысанындағы активтің құны ол болған кезде құнсызданудан болатын шығындардың шамасына кезең-кезеңімен төмендетіледі, сондай-ақ жалдау бойынша міндеттемеге белгілі бір қайта бағалау жүргізу кезінде түзетіледі.

Жалдау жөніндегі міндеттеме бастапқыда жалдаудың басталу күніне төленбеген, жалдау шартында кепілге салынған пайыздық мөлшерлемені пайдалана отырып дисконтталған жалдау төлемдерінің қолтірілген құны бойынша немесе егер мұндай мөлшерлемені оңай анықтау мүмкін болмаса, компанияның қосымша қарыз қаражатын тарту мөлшерлемесін пайдалана отырып бағаланады. Әдетте, Компания қосымша қарыз қаражатын тарту мөлшерлемесін дисконттау мөлшерлемесі ретінде пайдаланады.

Компания активтерді төмен құны бар активтерді жалдау шарттары мен қысқа мерзімді жалдау шарттарына қатысты пайдалану құқығы мен жалдау міндеттемесі түрінде танымау туралы шешім қабылдайды. Компания осындай шарттарға сәйкес жүзеге асырылатын жалдау төлемдерін жалдау мерзімі ішінде желілік әдіспен шығыс ретінде таниды.

Компания жалға беруші ретінде

Жалдау құрамдауышы бар шарттың қолданылуы немесе модификациясы басталған кезде Компания шартта көзделген өтемі жалға алудың әрбір құрамдауышына олар үшін бар жекелеген мәміленің салыстырмалы бағалары негізінде бөледі.

Компания жалға беруші болған жағдайда, жалдау қатынастары басталған күні ол шарттардың әрқайсысы қаржылық жалдау немесе операциялық жалдау болып табылатындығын анықтайды.

Жалдау шартын жіктеу үшін Компания жалдау шартының негізгі активті иеленумен байланысты барлық тәуекелдер мен артықшылықтарды беретіндігін жалпы бағалауды жүргізеді. Егер бұл орын алса, онда жалдау шарты қаржылық жалдау болып табылады; әйтпесе, келісім-шарт операциялық жалдау болып табылады. Осы бағалау шеңберінде Компания белгілі индикаторларды, атап айтқанда, жалдау мерзімі активті экономикалық пайдалану мерзімінің едәуір бөлігін құрайтынын қарайды.

Компания аралық жалға беруші болған жағдайда, негізгі жалдау шарты және қосалқы жалдау шарты бөлек ескеріледі. Компания қосалқы жалдау шартын базалық актив негізінде емес, пайдалану құқығы нысанындағы актив негізінде жіктеуді айқындайды. Егер негізгі жалдау шарты компания жоғарыда сипатталған ерекшелікті қолданатын қысқа мерзімді болса, қосалқы жалдау шарты операциялық жалдау ретінде жіктеледі.

Егер келісімде жалдау компоненті және жалдау болып табылмайтын компонент болса, Компания 15 ХҚЕС (IFRS) шарт бойынша қайтаруды бөлу үшін қолданады. Компания ХҚЕС (IFRS) 9 талаптарын жалға берілетін таза инвестицияға қатысты тану мен құнсыздануды тоқтатуға қатысты қолданады. Бұдан басқа, Компания жалға берудің жалпы инвестициясын есептеуде пайдаланылған кепілдендірілмеген тарату құнының есеп айырысу шамаларын өзгерту қажеттілігі тұрғысынан үнемі талдайды.

Компания операциялық жалдау шарттары бойынша алынған жалдау төлемдерін «Өзге кірістер» бабының құрамында жалдау мерзімі ішінде желілік әдіспен кіріс ретінде таниды.

Алынған активтер

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жаздағы бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

Алынған активтер екі шаманың ең азы бойынша есепке алынады: нақты өзіндік құн немесе ықтимал сатудың таза құны. Бастапқы құн жаппай сәйкестендіру әдісінің негізінде айқындалады және алып қою күніне қаржылық жалдау жөніндегі тиісті талаптың таза баланстық құны бойынша көрсетіледі.

Мүмкін болатын сатудың таза құны - бұл жұмысты аяқтауға және өткізуге есептелген шығындарды шегергендегі іскерлік айналымның әдеттегі жағдайларында қорларды сатудың болжамды бағасы.

Негізгі құралдар

Меншікті активтер

Негізгі құралдардың объектілері амортизацияның жинақталған сомасын және құнсызданудан болған шығындарды шегергенде өзіндік құны бойынша көрсетіледі.

Егер негізгі құралдардың объектісі пайдалы қызмет мерзімі әртүрлі бірнеше компоненттерден тұратын болса, мұндай компоненттер негізгі құралдардың жеке объектілері ретінде көрсетіледі.

Жалға алынған активтер

Жалдау шарттары, оның шарттары бойынша Компания иеленуге байланысты барлық тәуекелдер мен пайданы дерлік өзіне алады, қаржылық жалдау шарттары ретінде жіктеледі. Қаржы лизингі шеңберінде сатып алынған негізгі құралдардың объектілері қаржылық есептілікте жинақталған амортизация мен құнсызданудан болған залалдарды шегере отырып, екі шаманың: әділ құнның немесе жалдау басталған күнгі ең төменгі лизингтік төлемдер құнының ағымдағы сәтіне келтірілген ең аз сомада көрсетіледі.

Амортизация

Негізгі құралдар бойынша Амортизация олардың пайдалы пайдаланылуының болжамды мерзімі ішінде біркелкі есептеу әдісі бойынша есептеледі және пайданың немесе залалдың құрамында көрсетіледі. Амортизация объектіні сатып алған күннен бастап, ал шаруашылық тәсілмен салынған негізгі құралдардың объектілері үшін – объектінің құрылысы аяқталған және оның пайдалануға дайын болған сәттен бастап есептеледі. Жер учаскелері бойынша амортизация есептелмейді. Негізгі құралдардың әртүрлі объектілерінің пайдалы қызмет мерзімі келесідей ұсынылуы мүмкін:

Ғимарат	8-100 жыл;
Компьютерлік жабдықтар	2-10 жыл;
Көлік құралдары	5-7 жыл;
Басқалар	3-20 жыл.

Бейматериалдық активтер

Сатып алынған бейматериалдық активтер жинақталған амортизация мен құнсызданудан болған шығындар шегеріле отырып, нақты шығындар бойынша қаржылық есептілікте көрсетіледі.

Арнайы бағдарламалық қамтамасыз етуге лицензиялар сатып алуға және оны енгізуге арналған шығындар тиісті бейматериалдық активтің құнына капиталдандырылады.

Бейматериалдық активтер бойынша амортизация олардың пайдалы пайдаланылуының болжамды мерзімі ішінде тозуды біркелкі есептеу әдісі бойынша есептеледі және пайданың немесе залалдың құрамында көрсетіледі. Бейматериалдық активтердің пайдалы қызмет мерзімі бағдарламалық жасақтама үшін 1 жылдан лицензия үшін 20 жылға дейін өзгереді.

Инвестициялық меншікке жалға беруден және/немесе оның нарықтық құнын арттырудан пайда табуға арналған, әдеттегі шаруашылық қызмет процесінде сатуға, тауарларды өндіру немесе жеткізу кезінде пайдалануға, қызметтерді көрсетуге немесе әкімшілік қызметке арналған мүлік жатады. Инвестициялық мүлік жинақталған амортизация мен құнсызданудан болған шығындар шегеріле отырып, нақты құны бойынша есепте көрсетіледі.

Егер инвестициялық меншік объектісін пайдалану сипаты өзгерсе және оны негізгі құралдар санатына қайта сыныптау жүргізілсе, онда осы объектінің қайта сыныптау күніндегі әділ құны оны кейіннен қаржылық есептілікте көрсету мақсатында осы объект бойынша нақты шығындарға айналады.

Сатуға арналған активтер

Құнын өтеу, ең алдымен, жалғастырылатын пайдаланудың орнына сату есебінен күтілетін активтер мен міндеттемелерді қамтитын айналымнан тыс активтер немесе шығу топтары сату үшін ұсталатындар санатына айқындалады. Сату үшін ұсталатындар санатына жатқызар алдында Компанияның есеп саясатына сәйкес шығу тобының активтерін немесе компоненттерін қайта бағалау жүргізіледі. Тиісінше, активтерді немесе шығу топтарын бағалау екі шаманың ең азы бойынша жүргізіледі: баланстық құны немесе сатуға жұмсалған шығындарды шегергендегі әділ құны.

Қорлар

Қорлар екі шаманың ең азы – нақты өзіндік құн немесе ықтимал сатудың таза құны бойынша ескеріледі. Қорлардың нақты құны орташа өлшенген құн әдісі бойынша айқындалады және оларды сатып алуға, өндіруге немесе қайта өңдеуге арналған шығындарды, сондай-ақ оларды жеткізуге және ағымдағы жай-күйіне жеткізуге арналған өзге де шығындарды қамтиды. Шаруашылық тәсілмен өндірілген дайын өнімнің және аяқталмаған өндірістің нақты өзіндік құнына өндірістік жабдықты жүктеудің стандартты нормаларына сүйене отырып есептелген үстеме шығыстардың тиісті бөлігі енгізіледі.

Мүмкін болатын сатудың таза құны - бұл жұмыстарды аяқтауға және өткізуге арналған есептік шығындарды шегергендегі іскерлік айналымның әдеттегі жағдайларында қорларды сатудың болжамды бағасы.

Құнсыздану

Компания әрбір есепті кезеңнің соңында қаржы активінің немесе қаржы активтері тобының құнсыздануының объективті куәліктерінің болуы тұрғысынан бағалау жүргізеді. Мұндай куәліктер болған жағдайда Компания құнсызданудан болатын кез келген шығынның мөлшерін бағалайды.

Құнсыздану шартқа сәйкес Компанияға тиесілі пайыздың, дивидендтердің немесе қаржы құралының негізгі сомасының белгілі бір бөлігі уақытында немесе толық төленбеу қаупін білдіреді.

ҚЕХС 9-да көзделген құнсыздануды бағалау және тану моделі - бұл күтілетін кредиттік шығындардың моделі, бұл құнсызданудан болатын шығынды тану үшін шығынға әкеп соқтырған оқиғаның туындауын талап етпейтінін білдіреді.

Құнсыздануға қатысты талаптар үлестік құралдарға инвестицияларға қолданылмайды, өйткені олар:

- немесе пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша;

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жаздағы бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

- немесе әділ құнның өзгеруінен болған пайданы немесе залалды кезең ішіндегі пайданың немесе залалдың құрамына қайта сыныптау мүмкіндігінсіз, Өзге жиынтық кіріс арқылы әділ құн бойынша айқындалатыны ескеріледі.

Жалпы тәсіл құнсыздану шамасы бастапқы танылған сәттен бастап кредиттік тәуекелдің (осы қаржы құралы) елеулі түрде артуының орын алуына байланысты не 12 ай үшін не бүкіл мерзім (қаржы құралының қолданылуы) үшін күтілетін кредиттік шығындар мөлшерінде бағаланады. Жалпы тәсіл құнсыздану шамасы бастапқы танылған сәттен бастап кредиттік тәуекелдің (осы қаржы құралы) елеулі түрде артуының орын алуына байланысты не 12 ай үшін не бүкіл мерзім (қаржы құралының қолданылуы) үшін күтілетін кредиттік шығындар мөлшерінде бағаланады.

12 айлық күтілетін кредиттік шығындар есепті күннен кейін 12 ай ішінде (немесе егер қаржы құралының күтілетін қолданылу мерзімі 12 айдан аз болса, неғұрлым қысқа мерзім ішінде) дефолттың басталуы салдарынан толық алынбаған, осындай дефолттың басталу ықтималдығы ескеріле отырып мөлшерленген ақшалай қаражат сомасын білдіреді.

«Бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар» стандартпен оның қолданылуының барлық күтілетін мерзімі ішінде қаржы құралы бойынша дефолттың барлық ықтимал оқиғалары нәтижесінде күтілетін кредиттік шығындар ретінде айқындалады.

Шығындарға арналған бағалау резерві, мынадай жағдайлардан басқа, 12 айлық күтілетін кредиттік шығындар мөлшерінде танылады:

- қаржы құралы бойынша кредиттік тәуекел бастапқы танылған сәттен бастап айтарлықтай артты;
- бағалауға ерекше талаптар қолданылады (мысалы, ROSI-активтер және айтарлықтай қаржыландыру компонентінсіз сауда дебиторлық берешек үшін).

Компания әрбір есепті күнгі жағдай бойынша қаржы құралы бойынша кредиттік тәуекелдің бастапқы танылған сәттен бастап елеулі түрде артуының бар-жоғын талдайды. Мұндай талдау жүргізу үшін Компания күтілетін несиелік шығындар сомасының өзгеруін емес, дефолт тәуекелінің деңгейінің өзгеруін қарастырады. Кредиттік тәуекелдің елеулі өсуін анықтау мақсатында талдау бастапқы тану кезінде күтулерге қатысты жүргізіледі.

ROSI активтері бойынша күтілетін кредиттік шығындар әрқашан бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығыстарға тең сомада бағаланады. Алайда, осындай активтерге қатысты шығындарға арналған бағалау резерві танылатын шама бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындардың жалпы сомасына емес, тиісті активті бастапқы таныған кезден бастап бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар шамасындағы өзгерістер сомасына тең болады. Бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар шамасындағы оң өзгерістерді көрсететін сома, тіпті егер осы өзгерістердің сомасы бұрын пайда немесе залал құрамында құнсызданудан болған залал ретінде танылған шамадан үлкен болса да, құнсызданудан түскен пайда ретінде танылады.

Қаржылық емес активтер

Кейінге қалдырылған салықтардан ерекшеленетін өзге де қаржылық емес активтер құнсыздану белгілерінің болуы тұрғысынан әрбір есепті күнгі жағдай бойынша бағаланады. Қаржылық емес активтердің өтелетін құны сату бойынша шығыстарды және пайдаланудан түскен құндылықты шегергендегі әділ құнның ең үлкен шамасы болып табылады. Пайдалану құндылығын есептеу кезінде болашақта күтілетін ақша ағындары ақшаның уақытша құнының ағымдағы нарықтық бағасын және осы актив үшін ерекше тәуекелдерді көрсететін дисконттаудың салықтық мөлшерлемесіне дейін пайдалана отырып, олардың келтірілген құнына дейін дисконтталады. Басқа активтермен генерацияланатын ақша

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

қаражатының ағындарынан едәуір дәрежеде тәуелсіз ақша қаражатының ағынын генерацияланбайтын актив үшін өтелетін құн актив тиесілі ақша қаражатын генерациялайтын активтер тобы бойынша айқындалады. Активтің немесе ақша қаражатын генерациялайтын активтер тобының баланстық құны оның өтелетін құнынан асып кеткен кезде құнсызданудан болатын залал танылады.

Қаржылық емес активтердің құнсыздануынан болған барлық шығындар пайданың немесе залалдың құрамында көрсетіледі және өтелетін құнды айқындау кезінде пайдаланылатын бағалауларда өзгерістер болған жағдайда ғана қалпына келтіруге жатады. Активтің құнсыздануынан болған кез келген шығын активтің баланстық құны, егер құнсызданудан болған шығын қаржылық есептілікте көрсетілмесе қалыптасатын баланстық құннан (амортизация мен тозуды шегергенде) аспайтын көлемде қалпына келтірілуге жатады.

Мемлекеттік субсидиялар

Мемлекеттік субсидиялар - бұл Үкіметтің, мемлекеттік агенттіктердің және мемлекеттік ұйымдардың Компанияның операциялық қызметіне қатысты өткен немесе болашақтағы белгілі бір шарттарды орындаудың орнына Компанияның ресурстарын аудару түрінде берген көмегі. Егер Компания олармен байланысты барлық шарттарды орындайтынына және көрсетілген субсидияларды алатынына негізделген сенім болмаса, мемлекеттік субсидиялар танылмайды. Өтеуді талап етуі мүмкін шарттар болған кезде субсидиялар өзге міндеттемелер құрамында «болашақ кезеңдердің кірістері» ретінде танылады.

Нарықтық бағадан төмен сыйақы мөлшерлемесі бойынша мемлекеттік қарыз алудан түсетін пайда мемлекеттік субсидия ретінде ескеріледі. Сыйақы мөлшерлемесінен түсетін пайда нарықтық құннан төмен қарыздың бастапқы баланстық құны мен түсімдер сомасы арасындағы айырма ретінде бағаланады.

Резервтер

Резерв Компанияда болған оқиғаның нәтижесінде заңды немесе негізделген міндеттеме пайда болған және осы міндеттемені орындау үшін қаражат бөлу талап етілетін ықтималдық болған жағдайда қаржылық жағдай туралы есепте көрсетіледі. Егер мұндай міндеттеменің сомасы елеулі болса, онда резервтер ақшаның уақытша құнының ағымдағы нарықтық бағасын және қолданылатын жерде осы міндеттемеге тән тәуекелдерді көрсететін салық салуға дейінгі дисконттау ставкасын пайдалана отырып, ақша қаражатының болжамды болашақ ағындарын дисконттау жолымен айқындалады.

Қаржылық кепілдіктер

Қаржылық кепілдік шарты - бұл эмитентті қаржылық кепілдік ұстаушыға белгілі бір дебитордың бастапқы немесе өзгертілген қарыз құралының шарттарында белгіленген мерзімде төлемді жүзеге асыра алмауының нәтижесінде келтірілген шығындардың орнын толтыратын белгілі бір төлемдерді жүзеге асыруға міндеттейтін шарт. Бастапқы тану кезінде мұндай шарттар әділ құн бойынша танылады. Бастапқы танылғаннан кейін мұндай шарттар екі шаманың ең үлкені бойынша: күтілетін кредиттік шығындар сомасы және бастапқыда танылған сома, бұл орынды болған кезде танылған жинақталған амортизацияны шегере отырып бағаланады.

Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар

Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысының аяқталуын кепілдендіруге, кепілдік беру жағдайы басталған кезде оны пайдалануға қабылдауға (оның ішінде құрылыс салушының банкроттығы) және тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлестерді үлескерлерге беруге бағытталған. Компания құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттарды сақтандыру шарты ретінде қарауға және ХҚЕС (IFRS) 4 “сақтандыру шартын” әрбір шартқа қатысты жеке қолдануға

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жаздағы бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба
ниетті, өйткені қызметтің негізгі сипаттамасы оның басталуына сенім жоқ көзделген болашақ оқиға болып табылады.

Кепілдік беру жағдайы басталған кезде тұрғын үйдің құрылысын аяқтауға және үлескерлерге тұрғын ғимараттағы үлестерін беруге келісе отырып, Компания екінші Тараптың (бұдан әрі – “сақтанушы”) елеулі сақтандыру тәуекелін өзіне алатын шарттар. Сақтандыру тәуекелі - бұл қаржылық тәуекелден басқа тәуекел. Қаржылық тәуекел - болашақта бір немесе бірнеше белгілі бір сыйақы мөлшерлемелерінің, бағалы қағаздар құнының, тауарлар бағасының, валюта бағамының, бағалар индексінің немесе мөлшерлемелердің, кредиттік рейтингтің немесе кредиттік индекстің немесе қаржылық емес ауыспалылар жағдайында мұндай ауыспалылар шарт тараптарына тән болып табылмайтын жағдайда өзге де ауыспалылардың ықтимал өзгеруі. Сақтандыру шарттары бойынша белгілі бір қаржылық тәуекел де берілуі мүмкін.

Сақтандыру тәуекелі сақтандыру оқиғасы компанияны елеулі қосымша төлемдерді жүзеге асыруға міндеттей алатын кезде ғана маңызды болып табылады. Шарт сақтандыру шарты ретінде жіктелгеннен кейін, ол барлық құқықтар мен міндеттемелер аяқталғанша немесе орындалғанға дейін қалады.

Акционерлік капитал

Жай акциялар

Жай акциялар меншікті капиталдың бөлігі ретінде жіктелген. Жай акциялардың эмиссиясына және акцияларды сатып алуға арналған опциондарға тікелей байланысты қосымша шығындар салық әсерін шегергенде меншікті капиталдың азаюы ретінде көрсетіледі.

Меншікті акцияларды сатып алу

Компания өз акцияларын сатып алған жағдайда, осы сатып алуға тікелей байланысты шығындарды қоса алғанда, төленген сома қаржылық есептілікте капиталдың азаюы ретінде көрсетіледі.

Дивидендтер

Компанияның дивидендтерді жариялау және төлеу мүмкіндігі Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының реттеуіне жатады.

Жай акциялар бойынша дивидендтер қаржылық есептілікте олардың жариялануына қарай бөлінбеген пайданы пайдалану ретінде көрсетіледі.

Салық салу

Табыс салығының сомасы ағымдағы салық сомасын және кейінге қалдырылған салық сомасын қамтиды. Табыс салығы өзге жиынтық табыстың құрамында көрсетілетін операцияларға немесе тиісінше өзге жиынтық табыстың құрамында немесе тікелей капиталдың құрамында көрсетілетін капитал шоттарында тікелей көрсетілетін меншік иелерімен жасалатын операцияларға жататын сомаларды қоспағанда, пайданың немесе залалдың құрамында толық көлемде көрсетіледі.

Ағымдағы табыс салығы есепті күнгі жағдай бойынша қолданылған табыс салығы бойынша ставкаларды, сондай-ақ өткен есепті жылдардағы табыс салығының сомасын нақтылау нәтижесінде туындаған міндеттемелер сомасын ескере отырып, жыл ішіндегі салық салынатын пайданың болжамды мөлшерін негізге ала отырып есептеледі.

Кейінге қалдырылған салық активтері мен кейінге қалдырылған салық міндеттемелері оларды қаржылық есептілікте көрсету мақсаттары үшін айқындалатын активтер мен міндеттемелердің баланстық құны мен олардың салық базасы арасында туындайтын уақытша айырмаларға қатысты көрсетіледі.

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жазадай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

Кейінге қалдырылған салық активтері мен кейінге қалдырылған салық міндеттемелері мынадай уақытша айырмаларға қатысты: гудвилдің қаржылық есептілігінде көрсетуге байланысты және салық салынатын базаны азайтпайтын айырмалар, бастапқы көрсетілу фактісі бухгалтерлік та, салық салынатын пайдаға да әсер етпейтін активтер мен міндеттемелерге жататын айырмалар; сондай-ақ, еншілес кәсіпорындарға инвестициялармен байланысты уақытша айырмалар, егер Бас кәсіпорынның осы айырмаларды іске асыру уақытын бақылау мүмкіндігі болса және осы уақытша айырмалар таяу болашақта іске асырылмайтынына сенім бар болса танылмайды.

Кейінге қалдырылған салық активтері мен кейінге қалдырылған салық міндеттемелерін есептеу компанияның есепті кезеңнің соңына активтер мен міндеттемелердің баланстық құнын өтеуді немесе өтеуді жоспарлап отырған тәсіліне байланысты болатын салық салдарын көрсетеді.

Кейінге қалдырылған салық активтері мен кейінге қалдырылған салық міндеттемелерінің шамасы есепті күнгі жағдай бойынша қолданыстағы немесе мәні бойынша қолданысқа енгізілген заңдарға негізделе отырып, уақытша айырмаларды қалпына келтіру сәтінде болашақта қолданылатын салық ставкаларына сүйене отырып айқындалады.

Кейінге қалдырылған салық активтері уақытша айырмаларды, салықтар бойынша қабылданбаған шығыстарды және пайдаланылмаған салық жеңілдіктерін жабу үшін жеткілікті салық салынатын пайда болашақта алынатын ықтималдық шамасында көрсетіледі. Кейінге қалдырылған салық активтерінің мөлшері шегерілетін уақытша айырмашылықтарды пайдалануға болатын салық салынатын пайданы алу ықтималдығы бар дәрежеде азайтылады.

Қаржылық есептіліктегі кірістер мен шығыстарды тану

Пайыздық кірістер мен шығыстар сыйақының тиімді ставкасы әдісі бойынша кезеңдегі пайданың немесе залалдың құрамында танылады.

Кредиттер бойынша жалпы кірістіліктің ажырамас бөлігі ретінде қаралатын кредиттерді ұйымдастырғаны үшін комиссиялар, кредиттерге қызмет көрсеткені үшін комиссиялар және өзге де комиссиялар, сондай-ақ мәмілелер бойынша тиісті шығындар болашақ кезеңдердің кірістері ретінде көрсетіледі және сыйақының тиімді ставкасы әдісін пайдалана отырып, қаржы құралының болжамды қолданылу мерзімі ішінде пайыздық кірістер ретінде амортизацияланады.

Өзге комиссиялар, сондай-ақ өзге де кірістер мен шығыстар тиісті қызмет көрсету күніне пайданың немесе залалдың құрамында көрсетіледі.

Операциялық жалдау шарттары бойынша төлемдер кезең ішіндегі пайданың немесе залалдың құрамында жалдау шартының бүкіл қолданылу мерзімі бойына біркелкі танылады. Алынған жеңілдіктер сомасы жалдаудың бүкіл мерзімі ішінде жалдау шығындарының жалпы мөлшерін азайтады.

3 Ақша қаражаты және ақша қаражатының баламалары (қаржы жағдайы туралы есептің 01-жолының коды)

Есепті күнге *ақша қаражаты мен оның баламалары* мынадай түрде болады:

Банктердегі ағымдағы шоттар	01.04.2021 ж. жағдай бойынша мың теңге	2020 ж. мың теңге
- ҚРҰБ-дағы шоттар бойынша қалдықтар	66 473 393	19 698 384
- ВВВ- кредиттік рейтингімен	12 316 682	14 229 684
- ВВВ+ кредиттік рейтингімен	889 794	821 296

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ
 2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

	01.04.2021 ж. жағдай бойынша мың теңге	2020 ж. мың теңге
Банктердегі ағымдағы шоттар		
- ВВ- кредиттік рейтингімен	1 408 252	1 518
- ВВ+ кредиттік рейтингімен	102 455	15 408
- В+ кредиттік рейтингімен	1 862	1 043
- В кредиттік рейтингімен	42 360	26 434
- В- кредиттік рейтингімен	79	40
- берілген кредиттік рейтингі жоқ	2 011 222	2 028 884
- Барлығы	83 246 099	36 822 691
- Ағымдағы шоттар бойынша шығындарды жабуға арналған резервтер	(2 062 315)	(2 059 427)
- Банктердегі ағымдағы шоттардағы ақша жиыны	81 183 784	34 763 264
- «Кері РЕПО» мәмілелері	85 011 802	28 855 796
Барлық ақша қаражаты және олардың баламалары	166 195 586	63 619 060

Кредиттік рейтингтер «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» акционерлік қоғамының контрагенттерімен белсенді операцияларға лимиттер белгілеу әдістемесіне сәйкес ұсынылды.

4 Бағалы қағаздар портфелі (қаржы жағдайы туралы есептің 02-жолының коды)

Бағалы қағаздар портфелі өзгерістері 3 009 188 және мың теңгені құрайтын пайда немесе шығын құрамында көрсетілетін әділ құны бойынша бағаланатын бағалы қағаздардан және 819 153 998 мың теңгені құрайтын амортизацияланған құны бойынша бағаланатын бағалы қағаздардан тұрады. Халықаралық қаржылық есептілік стандарттарына сәйкес амортизацияланған құны бойынша бағаланатын бағалы қағаздар бойынша құрылған провизиялар 3 885 192 мың теңгені құрады.

Есепті кезеңде Компания 2032 жылы өтеу мерзімі 6.10% мөлшерлеме бойынша 20 240 087 бірлік мөлшерінде жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алды. Облигациялар әділ құн бойынша танылды, номиналды және әділ құн арасындағы дисконт түріндегі 6 779 263 мың теңге мөлшеріндегі айырмашылық өзге шығыстар құрамында танылды.

Компанияның бағалы қағаздар портфелі мемлекеттік және мемлекеттік емес бағалы қағаздардан, ҚР Ұлттық Банкінің ноталарынан және жергілікті атқарушы органдардың облигацияларынан тұрады.

Тұтастай алғанда, Компанияның бағалы қағаздар портфелі 2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша мынадай түрге ие:

	01.04.2021 ж. жағдай бойынша мың теңге	2020 ж. мың теңге
Өзгерістері кезең ішіндегі пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын бағалы қағаздар		
В - В+ дейінгі кредиттік рейтингі бар корпоративтік облигациялар	1 982 780	1 978 486

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

Берілген кредиттік рейтингі жоқ корпоративтік облигациялар	1 026 408	953 864
Барлығы	3 009 188	2 932 350

Амортизацияланатын құны бойынша бағаланатын бағалы қағаздар	01.04.2021 ж. жағдай бойынша мың теңге	2020 ж. мың теңге
Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің мемлекеттік қазынашылық міндеттемелері	1 505 297	1 487 309
ҚР Ұлттық Банкінің ноталары	39 828 738	45 452 372
Кредиттік облигациялары бар корпоративтік рейтингі В+ - тен В--ке дейін	14 731 382	79 502 043
ЖАО облигациялары	764 871 047	793 148 574
Берілген кредиттік рейтингі жоқ корпоративтік облигациялар	2 102 726	2 102 726
Барлығы	823 039 190	921 693 024
Бағалы қағаздар бойынша шығындарды жабуға арналған резервтер	(3 885 192)	(3 805 072)
Барлығы	819 153 998	917 887 952

5 Дебиторлық берешек (қаржылық жағдай туралы есептің 04-жолының коды)

Компанияның 2021 жылғы 01 сәуірдегі дебиторлық берешегі келесідей:

Дебиторлық берешек	01.04.2021 ж. жағдай бойынша мың теңге	2020 жыл мың теңге
Пайдалану құқығы шектеулі ақша қаражаты	2 472 287	2 472 287
Сату үшін ұсталатын активтерді сатудан дебиторлық берешек	13 482	21 174
Қарыздарды қайта қаржыландыру бойынша дебиторлық берешек	123 379	40 045
Цессия шарттары бойынша дебиторлық берешек	3 017	3 689
Басқа да қаржылық дебиторлық берешек	86 486	88 822
Кепілдіктер бойынша дебиторлық берешек	256	2 560
Есептелген тұрақсыздық айыбы (айыппұл, өсімпұл)	1 916	1 919
Құрылыс-монтаждау жұмыстары және жылжымайтын мүлікті сатып алу бойынша төленген аванстар	1 081	-
Басқа да алдын ала төлемдер	120 515	182 533
Мемлекеттік баж бойынша дебиторлық берешек	38 875	38 895
Бөліп-бөліп сату бойынша дебиторлық берешек	44 769 141	45 030 689
Басқа да дебиторлық берешек	447 663	620 947
Барлығы	48 078 098	48 503 560
Резервтер (провизиялар) бойынша шығындарды жабуға арналған дебиторлық берешек	(7 046 153)	(6 691 413)

Дебиторлық берешектің жиынтығы	41 031 945	41 812 147
---------------------------------------	-------------------	-------------------

6 Орналастырылған салымдар (құнсыздануға арналған резервтерді шегергенде) (қаржылық жағдай есебінің 07-жолының коды)

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша екінші деңгейдегі банктерде орналастырылған салымдар 58 415 993 мың теңгені құрады. Салымдар бойынша есептелген сыйақы 110 026 мың теңге.

	2021 жылғы 1 тоқсан	2020 ж.
	мың теңге	мың теңге
Банктердегі депозиттер		
- ВВВ+ кредиттік рейтингімен	15 368 764	23 191 137
- ВВВ- кредиттік рейтингімен	16 195 526	16 020 245
- ВВ+ кредиттік рейтингімен	26 967 689	30 689 567
- ВВ- кредиттік рейтингімен	131 644	143 473
Барлығы	58 663 623	70 044 422
Салымдар бойынша шығындарды жабуға арналған резервтер	(247 630)	(315 489)
Банктердегі депозиттердің жиынтығы	58 415 993	69 728 933

7 Қаржылық жалдау (қаржылық жағдай туралы есептің 08-жол коды)

Компания жалдау шарттарын ХҚЕС (IFRS) 16 сәйкес қаржылық жалдау ретінде жіктейді, өйткені жалдау мерзімінің соңына қарай активтерді иелену құқығы жалға алушыға өтеді және жалдау мерзімінің басында ең төменгі жалдау төлемдерінің ағымдағы құны жалға алынған активтің барлық әділ құнын құрайды. Қаржылық жалдау шарттарының өтеу мерзімі 7 жылдан 20 жылға дейін.

«Нұрлы жер» тұрғын үй құрылысы Бағдарламасы аясында 2021 жылдың 3 айында жалпы сомасы 1 472 694 мың теңгеге 134 шарт жасалды.

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша Қаржылық жалдау 162 789 058 мың теңгені құрады, оның ішінде есептелген сыйақы 568 571 мың теңгені құрады.

Халықаралық қаржылық есептілік стандарттарына сәйкес жалдау бойынша дебиторлық берешек бойынша құрылған провизиялар 2 917 325 мың теңгені құрады.

8 Несие портфелі (қаржылық жағдай туралы есептің 09-жолының коды)

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша Компанияның несие портфелі 93 125 029 мың теңге. Есептелген сыйақы 1 353 167 мың теңгені құрады.

Есепті кезеңде «Орда» бағдарламасы бойынша 1 329 040 мың теңге сомасына 124 қарыз берілді.

Клиенттерге берілген кредиттер Қазақстан Республикасының Коммерциялық банктерінен және кредиттік ұйымдарынан сатып алынған ипотекалық кредиттерден, сондай-ақ компанияның жеке және заңды тұлғаларға берген теңгедегі және АҚШ долларындағы ипотекалық кредиттерден тұрады.

Халықаралық қаржылық есептілік стандарттарына сәйкес қарыздар бойынша құрылған провизиялар 7 474 425 мың теңгені құрады, бұл клиенттердің мерзімі өткен берешегінің болуына байланысты. Бұл соманы талап ету үшін кредиттік қоржынның сапасын арттыру және проблемалық қарыздарды қайта құрылымдау бойынша іс-шаралар жүргізілуде.

9 Инвестициялық мүлік (қаржылық жағдай туралы есептің 10-жолының коды)

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша компанияның инвестициялық мүлкі 5 703 053 мың теңгені құрады.

Қосылу шеңберінде алынған инвестициялық мүлік «Бәйтерек» БО әкімшілік ғимаратының операциялық жалдау шарттары бойынша үшінші тараптарға жалға берілетін бөлігін білдіреді.

10 Қорлар (қаржылық жағдай туралы есептің 12-жолының коды)

Компанияның тауарлық-материалдық қоры 2021 жылдың 01 сәуіріне 6 440 245 мың теңгені құрайды. Тауарлық-материалдық құндылықтардың ең үлкен үлес салмағы:

- ✓ сатуға және қаржылық жалға беруге арналған жылжымайтын мүлік 6 403 983 мың теңге мөлшерінде;
- ✓ 36 262 мың теңге көлемінде көбейткіш техникалар мен кеңсе тауарлары үшін шығын материалдары қамтиды.

11 Негізгі құралдар және бейматериалдық активтер (қаржылық жағдай туралы есептің 14 және 15-жолдарының коды)

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша негізгі құралдардың бастапқы құны 6 513 430 мың теңгені құрады, жинақталған амортизация сомасы 1 577 190 мың теңгені құрады, бейматериалдық активтердің бастапқы құны 835 885 мың теңгені құрады, жинақталған амортизация сомасы 568 586 мың теңгені құрады.

12 Ағымдағы салық талабы (қаржылық жағдай туралы есептің 16-жолының коды)

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша компанияның ағымдағы салық активінің сомасы келесідей:

Ағымдағы салық талаптары	2021 жылғы 1 тоқсан мың теңге	2020 ж. мың теңге
Корпоративтік табыс салығы	2 962 104	2 843 520
ҚҚС	49 429	49 427
Жерге салынатын салық	29 873	2 403
Мүлік салығы	25 713	7 158
Басқа да салықтар және бюджетке төленетін міндетті төлемдер	3 934	1 144
Ағымдағы салық талаптарының жиыны	3 071 053	2 903 652

13 Сатуға арналған ұзақ мерзімді активтер (шығатын топтар) (қаржылық жағдай туралы есептің 13-жолының коды)

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша сатуға арналған ұзақ мерзімді активтердің бастапқы құны 1 085 144 мың теңгені құрады, дисконт сомасы 788 822 мың теңгені құрады, олар соңғы сатып алушыларға одан әрі сату мақсатында «ЭКСПО 2017» бағдарламасы шеңберінде салынған тұрақ орындарын білдіреді.

14 Өзге активтер (қаржылық жағдай туралы есептің 18-жолының коды)

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

Басқа активтердің негізгі бөлігі 783 710 мың теңге аяқталмаған құрылысты құрайды, ол бұрын қабылданған мемлекеттік және үкіметтік бағдарламаларды (Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 22 маусымдағы №372 қаулысына сәйкес қабылданған «Нұрлы жер» тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламасы, ҚР Президентінің 2015 жылғы 6 сәуірдегі №1030 Жарлығына сәйкес қабылданған 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы жол» инфрақұрылымды дамытудың мемлекеттік бағдарламасы) іске асыру шеңберінде Қазақстанның түрлі өңірлерінде тұрғын үй салу кезінде компанияның шеккен; Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2014 жылғы 28 маусымдағы №728 қаулысымен бекітілген «Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы», Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы №1054 қаулысымен бекітілген «Нұрлы жер» тұрғын үй-коммуналдық дамытудың 2020-2025 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы») құрайды.

15 Шығарылған облигациялар (қаржылық жағдай туралы есептің 22-жолының коды)

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша Компанияның 81 953 855 мың дана тіркелген сыйақы мөлшерлемесімен қамтамасыз етілмеген облигациялары айналыста болады.

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша шығарылған облигациялардың баланстық құны 718 642 163 мың теңгені құрады, оның ішінде есептелген шығыстар 28 754 894 мың теңгені құрады.

Облигациялар шығарылымының проспектісіне сәйкес есепті кезеңде жалпы сомасы 65 000 000 мың теңгеге шығарылған қағаздар бойынша өтеу болды.

Есепті кезеңде Компания "Нұрлы Жер" мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде тұрғын үй инвестициялық жобаларын кейіннен қаржыландыру үшін 30 000 000 000 бірлік мөлшерінде облигациялар орналастырды.

Облигациялар шығарылымының проспектісіне сәйкес Компания 2 912 559 мың теңге сомасында купондық сыйақы төледі.

Компанияның шығарылған облигациялары келесідей:

Эмиссия	Шығарылған күні	Өтеу күні	мың теңге	
			01.04.2021 ж.	2020ж.
KZ2C00003333	15.12.2017 / 14.02.2018	15.12.2027	31 213 358	30 433 345
KZ2C00006393	24.02.2021 / 12.03.2021	24.02.2026	29 470 137	-
KZX000000054	28.12.2018	28.12.2033	20 494 967	20 973 967
KZ2C00004356	21.06.2019	21.06.2049	171 303	170 880
KZ2C00004349	06.08.2020	06.08.2050	19 438	19 004
KZ2C00005973	28.06.2019	28.06.2029	-	41 982 500
KZ2C00006179	29.08.2019	29.08.2029	-	25 847 222
KZ2C00006641	09.04.2020	09.04.2022	167 622 557	162 297 012
KZ2C00006807	25.06.2020	25.06.2030	136 816 582	132 772 391
KZ2C00006815	14.08.2020	14.08.2031	134 620 538	130 781 398
KZ2C00007094	29.12.2020	29.12.2032	67 456 731	65 683 297
KZ2C00006823	22.10.2020	22.10.2032	65 378 276	63 552 860
KZ2C00006831	22.10.2020	22.10.2032	65 378 276	63 552 859
Шығарылған облигациялардың барлығы			718 642 163	738 066 735

16 Алынған қарыздар (қаржылық жағдай туралы есептің 24-жолының коды)

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

ҚР Үкіметінен алынған қарыз 5 412 911 мың теңгені құрайды. 2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша бюджеттік кредит бойынша есептелген сыйақы 2 380 мың теңге.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 22 маусымдағы № 372 қаулысымен бекітілген "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде" Бәйтерек "Ұлттық басқарушы холдингі" АҚ-дан алынған қарыздардың баланстық құны есепті кезеңнің соңында 206 471 338 мың теңгені құрайды. Бастапқы тану кезінде қарыздар 6,9% - дан 9,1% - ға дейін түрленетін тиісті нарықтық сыйақы мөлшерлемелерін қолдана отырып, шарттарға сәйкес қарыздар бойынша болашақ ақша ағындарын дисконттау жолымен есептелген әділ құн бойынша танылды. Компания бастапқы тану кезінде жоғарыда көрсетілген қарыздардың әділ құны мен нақты алынған сома арасындағы айырма сомасын болашақ кезендердің кірістері ретінде таныды және 01.04.2021 жылғы жағдай бойынша 187 441 343 мың теңгені құрайды.

2020 жылғы желтоқсанда Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі мен Компания арасында жасалған кредиттік шартқа сәйкес одан әрі жеке тұлғаларға 3,1% мөлшерлеменен кредитке беру үшін "Махаббат-2" ТК-нен пәтер сатып алуға 478 500 мың теңге мөлшерінде. Осы қарыз бойынша номиналды сыйақы мөлшерлемесі 2037 жылғы желтоқсанда өтеу күнімен жылдық 0.15% құрайды.

Қарыз Компанияның теңгерімінде жылдық 10,13% нарықтық сыйақы мөлшерлемесін пайдалана отырып есептелген әділ құны 208 686 мың теңгеге тең болып танылды, номиналды және әділ құны арасындағы 275 044 мың теңге мөлшеріндегі айырмашылық мемлекеттік субсидия түрінде танылды.

Алынған қарыздар	01.04.2021ж.	2020 ж.
	мың теңге	мың теңге
Қазақстан Республикасының Үкіметі алдындағы берешек	5 412 911	5 308 950
Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің алдындағы берешек	1 402 317	8 351 009
«Бәйтерек» ҰБХ» АҚ алдындағы берешек	393 912 681	392 551 203
Алынған қарыздар жиынтығы	400 727 909	406 211 162

17 Кредиторлық берешек және өзге де міндеттемелер (қаржылық жағдай туралы есептің 25, 31-жолдарының кодтары)

Компанияның 2021 жылғы 01 сәуірдегі жай-күйі бойынша кредиторлық берешегі және өзге де міндеттемелері келесідей:

	01.04.2021ж.	2020 ж.
	мың теңге	мың теңге
Алдын ала төленген несиелер	6 590 381	3 868 419
Алынған гранттар	92 699	59 376
Пайыздық стрип бойынша кредиторлық берешек	13 653	16 894
Кредиттік портфельге қызмет көрсеткені үшін комиссия	38 681	12 981
Кәсіби қызметтер	37 583	72 558
Төлеуге келісім-шарттардың орындалуын бақылау үшін	236 909	239 227
Кепілдік жарналар	554 861	562 802
Қызметкерлер алдындағы берешек	496 290	460 677
Сақтандыру шарттары бойынша міндеттемелер	14 243 389	12 387 825
Кредиттік сипаттағы міндеттемелер бойынша резерв	1 292	1 292
Кейінге қалдырылған кіріс және қаржылық кепілдіктер бойынша міндеттеме	871 179	1 068 742

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

Басқа міндеттемелер	220 164	391 550
Барлық басқа міндеттемелер	23 397 081	19 142 343
Қаржылық кепілдіктер бойынша және сақтандыру шарттары бойынша міндеттемелер		
	01.04.2021ж. мың теңге	2020 ж. мың теңге
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша міндеттемелер	869 791	1 035 317
Қаржылық кепілдіктер бойынша міндеттемелер	1 388	33 425
Қаржылық кепілдіктер бойынша міндеттемелер жиынтығы	871 179	1 068 742
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша келтірілген, бірақ мәлімделмеген шығындар резерві	14 242 364	12 386 342
Қаржылық кепілдіктер бойынша талаптарға арналған Резерв	1 025	1 483
Сақтандыру шарттары бойынша міндеттемелер жиынтығы	14 243 389	12 387 825
Қаржылық кепілдіктер бойынша және сақтандыру шарттары бойынша міндеттемелер жиынтығы	15 114 568	13 456 567

Берілген кепілдіктер бойынша міндеттемелер тепе-тең әдісті пайдалана отырып, әрбір қаржылық кепілдік шарты және құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарт үшін жеке есептелген, есеп айырысулар бойынша келесі немесе кейінгі қаржылық жылдары пайда болатын құрылыс жобалары бойынша қаржылық кепілдіктер жөніндегі комиссиялардың бір бөлігін және кепілдік беру туралы шарттар бойынша комиссиялардың бір бөлігін қамтиды.

18 Ағымдағы және кейінге қалдырылған салық міндеттемесі (қаржы жағдайы туралы есептің 29 және 30-жолдарының коды)

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша ағымдағы салық міндеттемесінің сомасы 180 610 мың теңгені, кейінге қалдырылған салық міндеттемесінің сомасы 12 232 857 мың теңгені құрады.

19 Меншікті капитал (қаржылық жағдай туралы есептің 39-жол коды)

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша Компанияның жарғылық капиталы 193 444 677 мың теңгені құрайды, оның ішінде эмиссиялық кіріс 12 661 мың теңгені құрайды.

Сатып алынған бағалы қағаздар 2 597 522 мың теңге мөлшеріндегі соманы құрайды.

Қосымша төленген капитал 3 389 392 мың теңгені құрады.

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша резервтік капитал 2 734 447 мың теңге мөлшеріндегі соманы құрайды.

Бөлінбеген пайда (жабылмаған шығын) 2 159 512 мың теңге мөлшеріндегі соманы құрайды.

Компанияның меншікті капиталы 2021 жылғы 01 сәуірде 210 124 389 мың теңгені құрады.

2021 жылғы 01 сәуірдегі бір акцияның баланстық құны

Бір акцияның теңгерімдік құны мынадай формула бойынша есептелген:

$BVcs = NAV/NOcs$, мұнда:

BVcs- (book value per common share) есептеу күніне бір жай акцияның баланстық құны;

NAV - (net asset value) есептеу күніне жай акциялар үшін таза активтер;

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба
 NOcs- (number of outstanding common shares) есептеу күніне жай акциялар саны.

Жай акциялар үшін таза активтер мынадай формула бойынша есептеледі:

$$NAV = (TA - IA) - TL - PS, \text{ мұнда}$$

TA - (total assets) Эмитенттің есеп айырысу күніндегі қаржылық жағдайы туралы есептегі акциялар эмитентінің активтері;

IA- (intangible assets) төленген ақша қаражатын немесе ақша қаражатының баламаларын өтеу және/немесе экономикалық пайда алу мақсатында ұйым үшінші тараптарға сата алмайтын акциялар эмитентінің қаржылық жағдайы туралы есептегі бейматериалдық активтер;

TL - (total liabilities) есеп айырысу күніндегі акциялар эмитентінің қаржылық жағдайы туралы есептегі міндеттемелер;

PS - (preferred stock) есеп айырысу күніндегі акциялар эмитентінің қаржылық жағдайы туралы есепте «жарғылық капитал, артықшылықты акциялар» шотының сальдосы.

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша бір акцияның баланстық құны:

TA = 1 365 305 010 мың теңге;

IA = 267 299 мың теңге;

TL = 1 155 180 621 мың теңге;

NAV = 209 857 090 мың теңге;

NOcs. = 17 631 022 дана;

BVcs = 11 903 теңге.

20 Қаржылық көрсеткіштердің нормалары

Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі Басқармасының 2016 жылғы 26 желтоқсандағы № 308 «Пруденциалдық нормативтерді және ипотекалық ұйымдардың және агроөнеркәсіптік кешен саласындағы ұлттық басқарушы холдингтің еншілес ұйымдарының сақтауы міндетті өзге де нормалар мен лимиттерді, сондай-ақ олардың орындалуы туралы есептілік тізбесін, нысандары мен қағидаларын белгілеу туралы» Қаулысына сәйкес пруденциалдық нормативтердің мынадай коэффициенттері есептелді:

Атауы	Есептік мәнi	01.04.2021ж. Нормативтік мәнi
Ұйымның меншікті капиталы	206 036 427	800 000 мың теңгеден кем емес
Меншікті капиталдың жеткіліктілік коэффициенті k1	0,138	0,06 кем емес
Меншікті капиталдың жеткіліктілік коэффициенті k1-2	0,269	0,06 кем емес
Меншікті капиталдың жеткіліктілік коэффициенті k1-3	0,287	кемінде 0,12
Бір қарыз алушыға ұйыммен ерекше қатынастармен байланысты ең жоғары тәуекел коэффициенті k2	0,205	0,25 артық емес
Қысқа мерзімді өтімділік коэффициенті k3	13,985	0,5-тен астам
Несие портфелінің ең жоғары мөлшерінің коэффициенті, меншікті капиталдың мөлшерінен сегіз еседен аспайтын	1,712	

Бір қарыз алушыға ұйыммен ерекше қатынастармен байланысты ең жоғары тәуекел коэффициенті «Пруденциалдық нормативтерді және ипотекалық ұйымдардың және агроөнеркәсіптік кешен саласындағы ұлттық басқарушы холдингтің еншілес ұйымдарының сақтауы міндетті өзге де нормалар мен лимиттерді, сондай-ақ олардың орындалуы туралы есептіліктің тізбесін, нысандары мен ұсыну қағидаларын белгілеу туралы» (21.09.2020ж. өзгерістермен) Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі Басқармасының 2016 жылғы 26 желтоқсандағы № 308 қаулысының (бұдан әрі - Қаулы) 34-1-тармағына – Бірыңғай тұрғын үй құрылысы операторына қосу жолымен «Бәйтерек»

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

Ұлттық басқарушы холдингі» акционерлік қоғамының еншілес ұйымдарын қайта ұйымдастыру нәтижесінде ұйымның қарыз алушыға қоятын талаптарының ұлғаюына байланысты пруденциалдық нормативтерде белгіленген шектеулерден асып кеткен жағдайда бір қарыз алушыға келетін тәуекелдің ең жоғары мөлшерінің нормативі орындалған болып есептеледі.

21 Кірістер мен шығындар туралы есепке түсініктемелер

Қызмет нәтижелері бойынша 2021 жылдың 3 айында Компания 9 872 955 мың теңге мөлшерінде таза пайда алды. Кірістердің негізгі бөлігін 34 525 260 мөлшерінде сыйақы түріндегі кірістер құрайды, оның ішінде:

Пайыздық кірістер (1-ескертпе)	01.04.2021ж.	<i>мың теңге</i> 01.04.2020ж.
Клиенттерге берілген несиелер	2 891 938	2 108 294
Ақша қаражаты және оның баламалары	348 406	66 570
Банктердегі және басқа қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	1 368 838	140 764
Бағалы қағаздар	25 389 836	690 662
Қаржылық жалдау	3 336 430	2 209 482
Кері РЕПО	1 183 812	497 973
	34 525 260	5 713 745

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша шетел валютасында көрсетілген қаржы құралдарын (нетто) қайта бағалаудан түскен кірістер 7 123 мың теңгені құрады.

Өзгерістері пайданың немесе залалдың (нетто) құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын қаржы активтері құнының өзгеруінен болған шығыстар 01.04.2021 жылғы жағдай бойынша 66 255 мың теңгені құрады.

Есепті күнге өзге де кірістер 8 931 774 мың теңгені құрады.

Шығыстар құрылымында ең көп үлесті 24 308 735 мың теңге мөлшерінде сыйақы түріндегі шығыстар алады.

Пайыздық шығыстар (12-ескертпе)	01.04.2021ж.	<i>мың теңге</i> 01.04.2020ж.
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	20 529 193	1 663 517
Басқа да тартылған қаражат	3 777 842	592 924
Басқа міндеттемелер	1 700	168 713
	24 308 735	2 425 154

01.04.2021 жылдың қорытындысы бойынша операциялық шығыстар келесідей:

Операциялық шығыстар (16, 17 және 18-ескертпелер)	01.04.2021ж.	<i>мың теңге</i> 01.04.2020ж.
еңбекке ақы төлеу бойынша шығыстар	699 418	436 159
қызметтік іссапарларға арналған шығыстар	7 108	8 633
амортизациялық аударымдар бойынша шығыстар	94 783	42 483
корпоративтік табыс салығын қоспағанда, салықтарды және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді төлеу бойынша шығыстар	136 848	87 882
Сатудан шығыстар	2 515	12 033
өзге де шығыстар	7 163 478	178 334

Барлығы	8 104 150	765 524
----------------	------------------	----------------

2021 жылдың 3 айында Компания 31 719 мың теңге сомасына провизияларды (нетто) қалпына келтірді.

Корпоративтік табыс салығы (21-ескертпе)

	<i>мың теңге</i>	
	01.04.2021ж.	01.04.2020ж.
Корпоративтік табыс салығы		
Кейінге қалдырылған КТС шамасының өзгеруі	1 134 082	101 666
Ағымдағы КТС шамасының өзгеруі	-	191 331
Корпоративтік табыс салығының барлығы	1 134 082	292 997

Бір акцияға базалық пайда (29-ескертпе)

Бір акцияға базалық пайда Қоғам акционерлеріне тиесілі таза пайда немесе залал сомасына акционерлерден сатып алынған меншікті акцияларды шегере отырып, есепті кезең ішінде айналыстағы жай акциялардың орташа алынған санына жеке бөлу ретінде есептеледі.

	<i>мың теңге</i>	
Атауы		Сомасы
3 айдағы пайда, мың теңгемен		9 872 955
Қоғам акционерлерінің үлесіне жатқызылатын 3 айдағы пайда		9 872 955
Айналыстағы жай акциялардың орташа алынған саны, мың дана		17 631 022
Бір акцияға базалық пайда, теңгемен		560

22 Ақша қаражатының қозғалысы туралы есепке түсініктемелер

«Ақша қаражатының қозғалысы туралы есеп» операциялық, инвестициялық және қаржылық қызмет бойынша жіктелетін Компанияның 2021 жылғы 3 айдағы ақша қаражатының ағыны (ағыны және жылыстауы) туралы ақпаратты қамтиды. Есептеу Тікелей әдіс негізінде жүргізілді.

Есепті кезеңде операциялық қызметтен түскен ақша қаражатының 25 881 170 мың теңге сомасында таза ұлғаюы байқалады, оның ішінде:

- банктердегі депозиттердің азаюы 11 742 699 мың теңгені құрады;
- пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша ескерілетін активтердің азаюы 5 644 мың теңгені құрады;
- клиенттерге берілген кредиттердің азаюы 5 201 960 мың теңгені құрады;
- қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек кредиттерінің азаюы 3 185 041 мың теңгені құрады;
- қаржылық жалдау және аяқталмаған құрылыс шарттары бойынша берілетін активтердің ұлғаюы 2 359 741 мың теңгені құрады;
- өзге активтердің азаюы 3 209 367 мың теңгені құрады;
- субсидиялардың өсуі 148 021 мың теңгені құрады;
- кепілдіктің азаюы 304 849 мың теңгені құрады;
- өзге де міндеттемелердің ұлғаюы 390 570 мың теңгені құрады.

“Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ

2021 жылғы 01 сәуірдегі жағдай бойынша қаржылық есептілікке түсіндірме жазба

Инвестициялық қызметтен түскен ақша қаражатының шығуы 129 487 207 мың теңге сомаға амортизацияланған құны бойынша ескерілетін қаржы активтерін сатып алуға және 241 976 153 мың теңге сомаға өтеуге, сондай-ақ 29 838 мың теңге мөлшеріндегі сомаға негізгі құралдар мен бейматериалдық активтерді сатып алуға байланысты.

Қаржы қызметінен түскен ақша қаражатының қозғалысы 65 000 000 мың теңге сомасында шығарылған облигацияларды өтеуге, 29 232 010 мың теңге сомасында шығарылған облигацияларды орналастыруға байланысты.

Есепті кезеңде Компанияның ақша қаражатының таза ұлғаюы 102 572 288 мың теңгені құрады.

**Қаржы директоры,
Басқарма мүшесі**

Бас есепші



Б.Сағимкулова

А.Тоқтарқожа

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Chief Accountant mentioned in the text.