«Ռենշին» ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվություններ
2019թ. համար

Բովանդակություն

Անկախ աուդիտորական եզրակացություն	3
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն	6
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն	7
Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն	8
Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն	9
Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ	10

«Քեյ-Փի-էմ-Զի Արմենիա» ՍՊԸ
Հայաստանի Հանրապետություն, Երևան 0010
Վ.Սարգսյանի փ. 26/1
«Էրեբունի Պլազա» Բիզնես-կենտրոն, 8-րդ հարկ
Հեռախոս + 374 (10) 595 999
Վեբ կայք www.kpmg.am

Անկախ աուդիտորական եզրակացություն

«Ռենշին» ՍՊԸ-ի Տնօրենների խորհրդին

Կարծիք

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Ռենշին» ՍՊԸ-ի (Ընկերություն) ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը՝ առ 31 դեկտեմբերի 2019թ., այդ ամսաթվին ավարտված տարվա շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի, սեփական կապիտալում փոփոխությունների և դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունները, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները, որոնք ներառում են հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասերը և այլ բացատրական տեղեկատվություն:

Մեր կարծիքով, կից ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով ճշմարիտ են ներկայացնում Ընկերության ֆինանսական վիճակը 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա ֆինանսական արդյունքները և դրամական հոսքերը՝ Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ) համաձայն:

Կարծիքի հիմք

Մենք աուդիտն իրականացրել ենք Աուդիտի միջազգային ստանդարտներին (ԱՄՍ) համապատասխան: Այդ ստանդարտներից բխող մեր պատասխանատվությունը լրացուցիչ ներկայացված է մեր եզրակացության *«Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար»* բաժնում: Մենք անկախ ենք Ընկերությունից՝ համաձայն Պրոֆեսիոնալ հաշվապահների էթիկայի կանոնագրքի (ներառյալ՝ Անկախության միջազգային ստանդարտները) և Հայաստանի Հանրապետությունում ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի նկատմամբ կիրառելի էթիկայի պահանջների, և կատարել ենք էթիկային վերաբերող մեր պարտականություններն այս պահանջներին և էթիկայի միջազգային կանոնագրքին համապատասխան: Մենք գտնում ենք, որ ձեռք ենք բերել բավարար համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ՝ մեր կարծիքն արտահայտելու համար:

Ղեկավարության և կառավարման օղակներում գտնվող անձանց պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար

Ղեկավարությունը պատասխանատու է ՖՀՄՍ համաձայն ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման և ճշմարիտ ներկայացման, և այնպիսի ներքին հսկողության համար, որն ըստ ղեկավարության անհրաժեշտ է խարդախության կամ սխալի հետևանքով էական խեղաթյուրումներից զերծ ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստումն ապահովելու համար:

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս ղեկավարությունը պատասխանատու է Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության գնահատման համար՝ անհարժեշտության դեպքում բացահայտելով անընդհատությանը վերաբերող հարցերը, ինչպես նաև հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքը կիրառելու համար, եթե առկա չէ ղեկավարության՝ Ընկերությունը լուծարելու կամ գործունեությունը դադարեցնելու մտադրություն, կամ չկա դրանից խուսափելու իրատեսական այլընտրանք:

Կառավարման օղակներում գտնվող անձիք պատասխանատու են Ընկերության ֆինանսական հաշվետվողականության գործընթացի վերահսկման համար:

Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար

Մեր նպատակն է ձեռք բերել ողջամիտ հավաստիացում առ այն, որ ֆինանսական հաշվետվություններն, ամբողջությամբ վերցված, զերծ են էական խեղաթյուրումներից, անկախ դրանց խարդախության կամ սխալի հետևանքով պատճառով առաջացման հանգամանքից և ներկայացնել մեր կարծիքը ներառող աուդիտորական եզրակացություն: Ողջամիտ հավաստիացումը բարձր մակարդակի հավաստիացում է, սակայն այն չի երաշխավորում, որ ԱՄՍ-ներին համապատասխան իրականացված աուդիտի ընթացքում միշտ կհայտնաբերվի էական խեղաթյուրումը՝ վերջինիս առկայության դեպքում: Խեղաթյուրումները կարող են առաջանալ խարդախության կամ սխալի արդյունքում և համարվում են էական, երբ խելամտորեն կարող է ակնկալվել, որ դրանք, առանձին կամ միասին վերցրած, կազդեն ֆինանսական հաշվետվությունների օգտագործողների՝ այդ ֆինանսական հաշվետվությունների հիման վրա կայացվող տնտեսական որոշումների վրա:

ԱՄՍ-ների համաձայն իրականացվող աուդիտի ողջ ընթացքում մենք կիրառում ենք մասնագիտական դատողություն և պահպանում մասնագիտական թերահավատություն: Մենք նաև՝

- հատկորոշում և գնահատում ենք խարդախության կամ սխալի հետևանքով ֆինանսական հաշվետվությունների էական խեղաթյուրման ռիսկերը, նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր այդ ռիսկերին արձագանքելու համար և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար համապատասխան հիմք են հանդիսանում մեր կարծիքի համար: Խարդախության հետևանքով առաջացած էական խեղաթյուրումը չհայտնաբերելու ռիսկն ավելի մեծ է, քան սխալի հետևանքով էական խեղաթյուրումը չհայտնաբերելու ռիսկը, քանի որ խարդախությունը կարող է ներառել հանցավոր համաձայնություն, զեղծարարություն, միտումնավոր բացթողումներ, սխալ ներկայացումներ կամ ներքին հսկողության համակարգի շրջանցում:

- պատկերացում ենք կազմում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության մասին՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընացակարգեր նախագծելու, և ոչ թե Ընկերության ներքին հսկողության արդյունավետության վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու համար:

- գնահատում ենք կիրառվող հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության տեղին լինելը և ղեկավարության կողմից կատարած հաշվապահական հաշվառման գնահատումների և կից բացահայտումների խելամտությունը:

- եզրահանգում ենք ղեկավարության կողմից հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքի կիրառման տեղին լինելու վերաբերյալ և, հիմնվելով ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա՝ գնահատում ենք, թե արդյոք առկա է էական անորոշություն դեպքերի կամ հանգամանքները հետ կապված, որոնք կարող են նշանակալի կասկած հարուցել Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության վերաբերյալ: Եթե մենք եզրահանգում ենք, որ առկա է էական անորոշություն, մեզանից պահանջվում է մեր աուդիտորական եզրակացությունում ուշադրություն հրավիրել ֆինանսական հաշվետվությունների համապատասխան

բացահայտումներին, կամ, եթե այդ բացահայտումները բավարա չեն, ձևափոխել մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են մինչև մեր աուդիտորական եզրակացության ամսաթիվը ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա: Այնուամենայնիվ, ապագա դեպքերը կամ հանգամանքները կարող են հանգեցնել Ընկերության կողմից անընդհատության հիմունքով գործունեության իրականացման դադարեցմանը:

– գնահատում ենք ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ՝ բացահայտումները և գնահատում ենք, թե արդյոք ֆինանսական հաշվետվությունները ներկայացնում են իրենց հիմքում ընկած գործառնություններն ու իրադարձություններն այնպիսի ձևով, որը թույլ է տալիս ապահովել ճշմարիտ ներկայացում:

Ի թիվս այլ հարցերի, մենք տեղեկացնում ենք կառավարման օղակներում գտնվող անձանց աուդիտի պլանավորված շրջանակի և ժամկետների, աուդիտի ընթացքում հայտնաբերված նշանակալի հարցերի, ներառյալ՝ ներքին հսկողությանը վերաբերող նշանակալի թերությունների մասին:

Այս անկախ աուդիտորական եզրակացության ներկայացման հիմք հանդիսացող աուդիտի իրականացման համար պատասխանատու գործընկերն է՝

Տիգրան Գասպարյան
Ղեկավար գործընկեր, «Քեյ-Փի-էմ-Ջի Արմենիա» ՍՊԸ-ի տնօրեն

KPMG Armenia LLC

«Քեյ-Փի-էմ-Ջի Արմենիա» ՍՊԸ
14 սեպտեմբերի 2020թ.

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն առ 31 դեկտեմբերի 2019թ.

հազ. դրամ	Ծնթգ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.	31 դեկտեմբերի 2018թ.
Ակտիվներ			
Հիմնական միջոցներ	9	835,854	627,748
Ներդրումային գույք	10	7,119,118	6,181,735
Այլ ոչ ընթացիկ ակտիվներ		403	403
Ոչ ընթացիկ ակտիվներ		**7,955,375**	**6,809,886**
Պաշարներ	11	6,137,056	3,922,722
Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	12	206,832	443,712
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	13	289,443	84,522
Տրված փոխառություններ		65,000	-
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ	13	3,875,981	3,953,721
Ավանդներ		53,375	48,375
Ընթացիկ ակտիվներ		**10,627,687**	**8,453,052**
Ընդամենը ակտիվներ		**18,583,062**	**15,262,938**
Սեփական կապիտալ			
Կանոնադրական կապիտալ	14	2,000,000	2,000,000
Պահուստներ		246,969	83,702
Չբաշխված շահույթ		782,341	290,802
Ընդամենը սեփական կապիտալ	15	**3,029,310**	**2,374,504**
Պարտավորություններ			
Վարկեր և փոխառություններ	16	6,363,094	5,324,065
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ	8	788,251	706,782
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		**7,151,345**	**6,030,847**
Վարկեր և փոխառություններ	16	1,400,141	1,679,162
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր		24,094	15,178
Պամանագրի գծով պարտավորություններ	17	6,978,172	5,163,247
Ընթացիկ պարտավորություններ		**8,402,407**	**6,857,587**
Ընդամենը պարտավորություններ		**15,553,752**	**12,888,434**
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ		**18,583,062**	**15,262,938**

* Ընկերությունը սկսել է կիրառել ՖՀՄՍ 16-ը 2019թ. հունվարի 1-ից՝ օգտագործելով փոփոխված հետընթաց մոտեցումը: Այս մոտեցման համաձայն՝ համադրելի տեղեկատվությունը չի վերահաշվարկվում և ՖՀՍՄ 16-ը սկզբնապես կիրառելու կուտակային հետևանքը ճանաչվում է չբաշխված շահույթում սկզբնական կիրառման ամսաթվի դրությամբ (տես Ծանոթագրություն 5):

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն 2019թ. համար

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2019թ.	2018թ.*
Հասույթ	6	176,670	203,689
Վաճառքի ինքնարժեք		(23,500)	(79,841)
Համախառն շահույթ		**153,170**	**123,848**
Ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխություն	10(ա)	808,619	950,119
Վարչական ծախսեր		(81,070)	(70,147)
Այլ եկամուտ		21,672	-
Այլ ծախսեր		(16,946)	(12,857)
Գործառնական գործունեության արդյունքներ		**885,445**	**990,963**
Ֆինանսական եկամուտ	7	448,776	337,824
Ֆինանսական ծախսեր	7	(732,052)	(604,018)
Զուտ ֆինանսական ծախսեր		**(283,276)**	**(266,194)**
Շահույթ նախքան շահութահարկով հարկումը		**602,169**	**724,769**
Շահութահարկի գծով ծախս	8	(45,630)	(157,117)
Շահույթ տարվա համար		**556,539**	**567,652**
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք			
Հոդվածներ, որոնք երբեք չեն վերադասակարգվի որպես շահույթ կամ վնաս			
Հիմնական միջոցների վերագնահատում		199,107	104,627
Համապատասխան շահութահարկ	8(գ)	(35,839)	(20,925)
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք՝ առանց շահութահարկի	9(ա)	**163,268**	**83,702**
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք տարվա համար		**719,807**	**651,354**

* Ընկերությունը սկսել է կիրառել ՖՀՍՍ 16-ը 2019թ. հունվարի 1-ից՝ օգտագործելով փոփոխված հետընթաց մոտեցումը: Այս մոտեցման համաձայն՝ համադրելի տեղեկատվությունը չի վերահաշվարկվում և ՖՀՍՍ 16-ը սկզբնապես կիրառելու կուտակային հետևանքը ճանաչվում է չբաշխված շահույթում սկզբնական կիրառման ամսաթվի դրությամբ (տես Ծանոթագրություն 5):

Այս ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են ղեկավարության կողմից 2020թ. սեպտեմբերի 14-ին և ստորագրվել են վերջինիս անունից:

Էդուարդ Սարությյան
Գլխավոր տնօրեն

Քրիստինե Չիչյան
Գլխավոր հաշվապահ

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի 10-ից 57-րդ էջերում ներկայացված ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն 2019թ. համար

հազ. դրամ	Կանոնադրական կապիտալ	Պահուստներ	Չբաշխված շահույթ/ (Կուտակված վնաս)	Ընդամենը
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2018թ.*	1,000,000	-	(276,850)	723,150
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք				
Շահույթ տարվա համար	-	-	567,652	567,652
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք				
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	83,702	-	83,702
Ընդամենը այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	83,702	-	83,702
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք տարվա համար	-	83,702	567,652	651,354
Գործառնություններ Ընկերության սեփականատերերի հետ				
Ներդրումներ և բաշխումները				
Սովորական բաժնետոմսերի թողարկում	1,000,000	-	-	1,000,000
Ընդամենը ներդրումներ և բաշխումներ	1,000,000	-	-	1,000,000
Ընդամենը գործառնություններ Ընկերության սեփականատերերի հետ	1,000,000	-	-	1,000,000
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2018թ.	2,000,000	83,702	290,802	2,374,504
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2019թ.	2,000,000	83,702	290,802	2,374,504
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք				
Շահույթ տարվա համար	-	-	556,539	556,539
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք				
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	163,267	-	163,267
Ընդամենը այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	163,267	-	163,267
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք տարվա համար	-	246,969	847,341	1,094,310
Գործառնություններ Ընկերության սեփականատերերի հետ				
Ներդրումներ և բաշխումները				
Այլ բաշխումներ	-	-	(65,000)	(65,000)
Ընդամենը ներդրումներ և բաշխումներ	-	-	-	-
Ընդամենը գործառնություններ Ընկերության սեփականատերերի հետ	-	-	(65,000)	(65,000)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2019թ.	2,000,000	246,969	782,341	3,029,310

* Ընկերությունը սկսել է կիրառել ՖՀՄՍ 16-ը 2019թ. հունվարի 1-ից՝ օգտագործելով փոփոխված հետընթաց մոտեցումը: Այս մոտեցման համաձայն՝ համադրելի տեղեկատվությունը չի վերահաշվարկվում և ՖՀՍՄ 16-ը սկզբնապես կիրառելու կուտակային հետևանքը ճանաչվում է չբաշխված շահույթում սկզբնական կիրառման ամսաթվի դրությամբ (տես Ծանոթագրություն 5):

Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն 2019թ. համար

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2019թ.	2018թ.*
Դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից			
Հաճախորդներից ստացված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ.		1,495,860	1,088,560
- Օգտագործման սահմանափակումով հաշվից փոխանցված	13(բ), 17(բ)	1,160,193	693,999
- Կանխավճարներ բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների համար (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)	17(բ)	110,136	149,131
- Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից և ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացված դրամական միջոցներ		225,531	245,430
Կապիտալ ծախսումներ բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների գծով՝ ներառյալ ԱԱՀ և տրված կանխավճարները		(2,141,025)	(3,061,249)
Մատակարարներին և աշխատակիցներին վճարված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		(9,542)	(56,923)
Պետական բյուջեից ստացված ԱԱՀ-ի հատուցում		437,816	415,000
Վճարված հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի և ԱԱՀ-ի		(34,115)	(10,297)
Այլ դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից		(1,437)	(23,434)
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված դրամական հոսքեր նախքան տոկոսների վճարումը		**(252,443)**	**(1,648,343)**
Վճարված տոկոսներ	16(բ)	(535,984)	(446,176)
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ		**(788,427)**	**(2,094,519)**
Դրամական հոսքեր ներդրումային գործունեությունից			
Ավանդների տեղաբաշխում		5,000	-
Ստացված տոկոսներ		396,828	335,709
Հիմնական միջոցների ձեռքբերում		(28,841)	(17,282)
Ներդրումային գույքի ձեռքբերում		(119,876)	(49,643)
Մուտքեր հիմնական միջոցների օտարումից		2,500	-
Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ		**255,611**	**268,784**
Դրամական հոսքեր ֆինանսավորման գործունեությունից			
Մուտքեր կանոնադրական կապիտալի թողարկումից		-	1,000,000
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		1,443,977	2,346,790
Վարկերի և փոխառությունների մարում	16(բ)	(641,288)	(1,484,659)
Կապիտալի բաշխումներ		(65,000)	-
Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ		**737,689**	**1,862,131**
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների զուտ աճ		**204,873**	**36,396**
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 1 հունվարի		84,522	49,256
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքները դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների համար		48	(1,130)
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 31 դեկտեմբերի	13	**289,443**	**84,522**

* Ընկերությունը սկսել է կիրառել ՖՀՍՍ 16-ը 2019թ. հունվարի 1-ից՝ օգտագործելով փոփոխված հետընթաց մոտեցումը: Այս մոտեցման համաձայն՝ համադրելի տեղեկատվությունը չի վերահաշվարկվում և ՖՀՍՍ 16-ը սկզբնապես կիրառելու կուտակային հետևանքը ճանաչվում է չբաշխված շահույթում սկզբնական կիրառման ամսաթվի դրությամբ (տես Ծանոթագրություն 5):

2019թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

Ծանոթագրություն	էջ
1. Հաշվետու կազմակերպություն	11
2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ	11
3. Ֆունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ	12
4. Գնահատումների և դատողությունների օգտագործում	12
5. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասերի փոփոխություններ	13
6. Հասույթ	14
7. Զուտ ֆինանսական ծախսեր	16
8. Շահութահարկ	16
9. Հիմնական միջոցներ	19
10. Ներդրումային գույք	21
11. Պաշարներ	22
12. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	23
13. Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ և օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ	24
14. Կապիտալ և պահուստներ	25
15. Կապիտալի կառավարում	25
16. Վարկեր և փոխառություններ	26
17. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	29
18. Իրական արժեք և ռիսկերի կառավարում	31
19. Վարձակալություն	37
20. Հանձնառություններ	38
21. Պայմանական դեպքեր	39
22. Կապակցված կողմեր	40
23. Չափման հիմունքներ	41
24. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասեր	41
25. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ	55
26. Հաշվետու ամսաթվից հետո տեղի ունեցած դեպքեր. COVID-19 բռնկում	56

1. Հաշվետու կազմակերպություն

(ա) Կազմակերպչական կառուցվածքը և հիմնական գործունեությունը

«Ռենշին» ՍՊԸ-ն (Ընկերություն) հիմնադրվել է որպես սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն 2002թ. հոկտեմբերի 2-ին Հայաստանի Հանրապետությունում:

Ընկերության իրավաբանական հասցեն է՝ Հայաստանի Հանրապետություն, Երևան 0002, Փավստոս Բուզանդի 91, 72 տարածք:

Ընկերության հիմնական գործունեությունը բնակելի և բիզնես տարածքների բարելավումն է վաճառքի և վարձակալության համար Երևանում:

Ընկերությունը հավասարապես պատկանում է Արայիկ Կարապետյանին և Էդուարդ Մարությանին, որոնք իրավունք ունեն Ընկերության գործառնությունները կառավարել իրենց հայեցողությամբ և իրենց շահերից ելնելով: Բացի այդ, նրանք ունեն Ընկերությանը չառնչվող մի շարք այլ մասնակցություններ:

Կապակցված կողմերի հետ գործարքների մանրամասները ներկայացված են Ծանոթագրություն 22-ում:

(բ) Հայաստանի գործարար միջավայրը

Ընկերությունն իր գործունեությունն իրականացնում է Հայաստանում: Հետևաբար, Ընկերության գործունեության վրա ազդեցություն են ունենում Հայաստանի տնտեսությունը և ֆինանսական շուկան, որոնց բնորոշ են զարգացող շուկայի հատկանիշներ: Իրավական, հարկային և օրենսդրական համակարգերը շարունակում են զարգանալ, սակայն կարող են ունենալ տարբեր մեկնաբանություններ և ենթակա են հաճախակի փոփոխությունների, ինչը, այլ իրավական և ֆինանսական խոչընդոտների հետ մեկտեղ, լրացուցիչ բարդություններ է ստեղծում Հայաստանում գործող կազմակերպությունների համար: Ֆինանսական հաշվետվություններն արտացոլում են Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա Հայաստանի գործարար միջավայրի ազդեցության ղեկավարության գնահատականը: Ապագա գործարար միջավայրը կարող է տարբերվել ղեկավարության գնահատականից:

2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ

Համապատասխանության մասին հայտարարություն

Այս ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ) պահանջների համաձայն:

Այս ֆինանսական հաշվետվություններն իրենցից ներկայացնում են Ընկերության տարեկան ֆինանսական հաշվետվությունների առաջին փաթեթը, որտեղ կիրառվել են ՖՀՄՍ 16 *«Վարձակալություններ»* ստանդարտների պահանջները: Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասերի համապատասխան փոփոխությունները ներկայացված են Ծանոթագրություն 5-ում:

3. Ֆունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ

Հայաստանի Հանրապետության ազգային արժույթը ՀՀ դրամն է («դրամ»), որը Ընկերության ֆունկցիոնալ արժույթն է և այս ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացման արժույթը: Ֆինանսական ամբողջ տեղեկատվությունը ներկայացված է դրամով՝ հազարների ճշտությամբ, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ նշվում է այլ տեղեկատվություն:

4. Գնահատումների և դատողությունների օգտագործում

Ֆինանսական հաշվետվությունները ՖՀՄՍ պահանջներին համապատասխան պատրաստելու համար ղեկավարությունից պահանջվում է կատարել դատողություններ, գնահատումներ և ենթադրություններ, որոնք ազդեցություն ունեն հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման, ինչպես նաև ակտիվների, պարտավորությունների, եկամուտների և ծախսերի ներկայացված գումարների վրա: Փաստացի արդյունքները կարող են տարբերվել այդ գնահատումներից:

Գնահատումները և հիմքում ընկած ենթադրությունները շարունակաբար վերանայվում են: Հաշվապահական հաշվառման գնահատումների վերանայումները ճանաչվում են այն ժամանակաշրջանում, որում վերանայվել են, և այն ապագա ժամանակաշրջաններում, որոնց վրա կարող են ազդեցություն ունենալ:

Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման ընթացքում կատարված այն կարևոր դատողությունների վերաբերյալ տեղեկատվությունը, որոնք նշանակալի ազդեցություն ունեն ֆինանսական հաշվետվություններում ճանաչված գումարների վրա, ներկայացված է Ծանոթագրություններ 9-ում և 10 ում՝ շենքի վերագնահատման և ներդրումային գույքի հետ կապված:

Իրական արժեքի չափում

Ընկերության հաշվապահական հաշվառման մի շարք դրույթներ և բացահատումներ պահանջում են ֆինանսական և ոչ ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների իրական արժեքի չափում:

Ակտիվի կամ պարտավորության իրական արժեքը չափելիս Ընկերությունը հնարավորության սահմաններում օգտագործում է դիտելի շուկայական տվյալները: Իրական արժեքները դասակարգվում են ըստ իրական արժեքի հիերարխիայի մակարդակների՝ հիմք ընդունելով գնահատման մեթոդներում օգտագործված ելակետային տվյալները, ինչպես ներկայացված է ստորև:

- *1-ին մակարդակ.* նույնական ակտիվների կամ պարտավորությունների համար գործող շուկայում գնանշված գները (չճշգրտվող):
- *2-րդ մակարդակ.* 1-ին մակարդակում ներառված գնանշված գներից տարբեր ելակետային տվյալները, որոնք ակտիվի կամ պարտավորության համար դիտելի են կամ ուղղակիորեն (այսինքն՝ որպես գներ), կամ անուղղակիորեն (այսինքն՝ գներից ստացվող):
- *3-րդ մակարդակ.* ակտիվի կամ պարտավորության գծով ելակետային տվյալներ, որոնք հիմնված չեն դիտելի շուկայական տվյալների վրա (ոչ դիտելի ելակետային տվյալներ):

Եթե ակտիվի կամ պարտավորության իրական արժեքը չափելու համար օգտագործված ելակետային տվյալները կարող են դասակարգվել իրական արժեքի հիերարխիայի տարբեր մակարդակներում, ապա իրական արժեքի չափումն որպես մեկ ամբողջություն դասակարգվում է իրական արժեքի հիերարխիայի այն նույն մակարդակում, որտեղ դասակարգվում են ամենացածր մակարդակի տվյալները, որոնք նշանակալի են ամբողջ չափման համար:

Իրական արժեքի հիերարխիայի մակարդակների միջև փոխանցումներն Ընկերությունը ճանաչում է այն հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում, որի ընթացքում տեղի է ունեցել փոփոխությունը:

Իրական արժեքի չափման ժամանակ կատարվող ենթադրությունների վերաբերյալ լրացուցիչ տեղեկատվությունը ներկայացված է հետևյալ ծանոթագրություններում.

- Ծանոթագրություն 9 – հիմնական միջոցներ և
- Ծանոթագրություն 10 – ներդրումային գույք:

5. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասերի փոփոխություններ

ՖՀՄՍ 16

Ընկերությունը սկսել է կիրառել ՖՀՄՍ 16 *«Վարձակալություններ»* ստանդարտը 2019թ. հունվարի 1-ից:

Ընկերությունը կիրառել է ՖՀՄՍ 16-ն օգտագործելով փոփոխված հետընթաց մոտեցումը, համաձայն որի ստանդարտը սկզբնապես կիրառելու կուտակային հետևանքը ճանաչվում է չբաշխված շահույթում 2019թ. հունվարի 1-ի դրությամբ: Համապատասխանաբար, 2018թ. համար ներկայացված համադրելի տեղեկատվությունը չի վերահաշվարկվում, այսինքն՝ այն ներկայացվում է ինչպես նախկինում՝ ՀՀՄՍ 17-ի և համապատասխան մեկնաբանությունների համաձայն: Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխությունների մանրամասները ներկայացված են ստորև: Բացի այդ, ՖՀՄՍ 16-ի բացահայտման պահանջներն ընդհանուր առմամբ չեն կիրառվել համադրելի տեղեկատվության նկատմամբ:

(ա) Վարձակալության սահմանումը

Նախկինում Ընկերությունը պայմանագրի սկզբում որոշում էր, թե արդյոք համաձայնությունը հանդիսանում էր վարձակալության պայմանագիր կամ պարունակում էր վարձակալություն՝ ՖՀՄՄԿ Մեկնաբանություն 4 *«Համաձայնություններում վարձակալության առկայության որոշում»* համաձայն: Այժմ Ընկերությունը գնահատում է, թե արդյոք պայմանագիրը հանդիսանում է վարձակալության պայմանագիր կամ պարունակում է վարձակալություն վարձակալության սահմանման հիման վրա, ինչպես ներկայացված է Ծանոթագրություն 24-ի (ծ) կետում:

ՖՀՄՍ 16-ին անցնելիս Ընկերությունը որոշել է օգտվել գործնական բնույթի պարզեցումից, որը թույլ է տալիս չվերանայել վարձակալության գործարքների բացահայտման համար նախկինում իրականացված գնահատման արդյունքները: Ընկերությունը ՖՀՄՍ 16-ը կիրառել է միայն այն պայմանագրերի նկատմամբ, որոնք նախկինում որոշակիացվել էին որպես վարձակալության պայմանագրեր: Պայմանագրերը, որոնք չէին որոշակիացվել որպես վարձակալության պայմանագրեր ՀՀՄՍ 17-ի և ՖՀՄՄԿ Մեկնաբանություն 4-ի համաձայն, չեն վերագնահատվել ՖՀՄՍ 16-ի պահանջներին համապատասխանող վարձակալություն բացահայտելու համար: Այդ իսկ պատճառով, ՖՀՄՍ 16-ի վարձակալության սահմանումը կիրառվել է միայն այն պայմանագրերի նկատամամբ, որոնք կնքվել կամ փոփոխվել են 2019թ. հունվարի 1-ին կամ հետո:

(բ) Ընկերությունը՝ որպես վարձակալ

2019թ. ընթացքում Ընկերությունը չի ունեցել վարձակալության պայմանագրեր, որոնց շրջանակում հանդես է եկել որպես վարձակալ:

(գ) Ընկերությունը՝ որպես վարձատու

Ընկերությունը վարձակալության է հանձնում իր ներդրումային գույքը: Վարձակալության այս պայմանագրերն Ընկերությունը դասակարգում է որպես գործառնական վարձակալություն:

ՖՀՄՍ 16-ին անցնելիս Ընկերությունից չի պահանջվում կատարել ճշգրտումներ վարձակալության այն պայմանագրերի գծով, որոնց շրջանակում այն հանդես է գալիս որպես վարձատու, բացառությամբ ենթավարձակալության:

Ընկերությունը չի կնքել ենթավարձակալության պայմանագրեր 2019թ. և 2018թ. ընթացքում:

(դ) Ազդեցությունը ֆինանսական հաշվետվությունների վրա

(i) Ազդեցությունը ստանդարտին անցնելիս*

Անցումը ՖՀՄՍ 16-ին ազդեցություն չի ունեցել Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

Մի շարք այլ նոր ստանդարտներ և գործող ստանդարտների փոփոխություններ գործում են 2019թ. հունվարի 1-ից, սակայն նշանակալի ազդեցություն չունեն Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա, բացառությամբ վերը ներկայացվածի:

6. Հասույթ

(ա) Հասույթի ուղղություններ

Ընկերությունը հասույթը հիմնականում ստանում է ավարտված բնակելի տարածքների վաճառքից իր հաճախորդներին: Հասույթի այլ աղբյուրները ներառում են ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացվող եկամուտը:

հազ. դրամ	2019թ.	2018թ.
Հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից		
Հասույթ ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից՝ փոխանցված ժամանակի որոշակի պահին	27,083	84,532
Ընդամենը հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	**27,083**	**84,532**
Այլ հասույթ		
Ներդրումային գույքի վարձակալություն	149,587	119,157
Ընդամենը այլ հասույթ	**149,587**	**119,157**
	176,670	**203,689**

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ պայմանագրի գծով պարտավորությունների ճանաչված արժեքը կազմում է 6,978,172 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 5,163,247 հազար դրամ), որի համար կճանաչվի հասույթ շինարարության ավարտից հետո, երբ խոստացված գույքի նկատմամբ հսկողությունը անցի հաճախորդներին (տես Ծանոթագրություն 6 (բ)):

(բ) Պայմանագրի գծով մնացորդներ

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է տեղեկատվություն հաճախորդների հետ պայմանագրերի գծով դեբիտորական պարտքերի պայմանագրի գծով ակտիվների և պայմանագրի գծով պարտավորությունների վերաբերյալ:

հազ. դրամ	Ծնթգ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.	31 դեկտեմբերի 2018թ.
«Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքերի» կազմում ներառված դեբիտորական պարտքեր	12	2,300	3,000
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	17	6,978,172	5,163,247

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են բարելավման գործընթացում գտնվող գույքի նախքան ավարտը վաճառքից հաճախորդներից ստացված կանխավճարներին (տես Ծանոթագրություն 11 (ա)), որոնց գծով հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին: Շինարարությունն ավարտվել է 2019թ. դեկտեմբերին և գույքը կփոխանցվի հաճախորդներին 2020թ-ին:

(գ) Կատարման պարտականություններ և հասույթի ճանաչման քաղաքականություն

Հասույթը չափվում է հաճախորդի հետ պայմանագրում սահմանված հատուցման հիման վրա: Ընկերությունը ճանաչում է հասույթը, երբ հաճախորդին է փոխանցում ապրանքի կամ ծառայության նկատմամբ հսկողությունը:

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է տեղեկատվություն հաճախորդների հետ պայմանագրերի կատարման պարտականությունների բնույթի և կատարման ժամկետների, այդ թվում՝ վճարման նշանակալի պայմանների և հասույթի ճանաչման համապատասխան քաղաքականության վերաբերյալ:

Ծառայության տեսակը	Կատարման պարտականությունների բնույթը և կատարման ժամկետները, ներառյալ՝ վճարման նշանակալի պայմանները	Հասույթի ճանաչում ՖՀՄՍ 15-ի համաձայն
Ավարտված գույքային պաշարների վաճառք	Գույքի նկատմամբ հսկողությունը փոխանցվում է, երբ գույքն ընդունվում է հաճախորդի կողմից:	Հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին, երբ գույքն ընդունվում է հաճախորդի կողմից և ձևակերպվում է սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը:
Կառուցվող համալիրի բնակարանների վաճառք նախքան շինարարության ավարտը	Հաճախորդը կարող է ցանկացած պահի դադարեցնել պայմանագիրը, և Ընկերությունն իրավունք ունի պահել դեպոնացված գումարի միայն 20%-ը: Ընկերությունը չի կարող օգտագործել ստեղծված միավորներն այլընտրանքային նպատակների համար, քանի որ պայմանագրի համաձայն Ընկերությանն իրավունքի չունի վերավաճառել միավորը կամ փոխարինել այն մեկ այլ միավորով: Հաճախորդը հնարավորություն չունի կառավարել միավորի օգտագործումը շինարարության ընթացքում:	Հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին, երբ գույքն ընդունվում է հաճախորդի կողմից, քանի որ Ընկերությունը չունի իրագործելի իրավունք ստանալ վճարում նախքան այդ ամսաթիվը արտադրողականության համար: Ստացված կանխավճարները հաշվառվում են որպես պայմանագրի գծով պարտավորություններ:

7. Զուտ ֆինանսական ծախսեր

հազ. դրամ	2019թ.	2018թ.
Արդյունավետ տոկոադրույքի մեթոդով հաշվարկված տոկոսային եկամուտ		
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդների և ավանդների գծով	397,328	335,316
Զուտ եկամուտ փոխարժեքային տարբերություններից	51,448	2,508
Ֆինանսական եկամուտ	**448,776**	**337,824**
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական պարտավորություններ – տոկոսային եկամուտ		
Վարկերի և փոխառությունների գծով (տես Ծնթգ. 16 (բ))	(283,970)	(292,085)
Տոկոսային ծախս նախքան շինարարության ավարտը բնակարանային համալիրի վաճառքի պայմանագրի պարտավորությունների գծով (տես Ծնթգ. 17 (բ))	(448,082)	(311,933)
Ֆինանսական ծախսեր	**(732,052)**	**(604,018)**
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված զուտ ֆինանսական ծախսեր	**(283,276)**	**(266,194)**

8. Շահութահարկ

(ա) Շահույթում կամ վնասում ճանաչված գումարներ

Ընկերությունը շահութահարկը վճարում է հայկական ընկերությունների նկատմամբ կիրառելի 20% դրույքաչափով:

հազ. դրամ	2019թ.	2018թ.
Հետաձգված հարկի գծով ծախս		
Ժամանակավոր տարբերությունների առաջացում և հակադարձում	(45,630)	(157,117)
Ընդամենը ծախս շահութահարկի գծով	**(45,630)**	**(157,117)**

Արդյունավետ հարկային դրույքաչափի համադրում

	2019թ.		2018թ.	
	հազ. դրամ	%	հազ. դրամ	%
Շահույթ նախքան հարկումը	602,169	100	724,769	100
Շահութահարկ՝ կիրառելի հարկային դրույքաչափով	(120,434)	(20)	(144,954)	(20)
Հարկային դրույքաչափի նվազեցում*	85,491	14	-	-
Պակաս ներկայացված նախորդ տարիներին	(3,018)	(1)	-	-
Չնվազեցվող ծախսեր	(7,669)	(1)	(12,163)	(2)
	(45,630)	**(8)**	**(157,117)**	**(22)**

* Ճանաչված գումարն իրենից ներկայացնում է շահութահարկի դրույքաչափի 20%-ից 18%-ի նվազեցման հետևանքը հարկային օրենսդրության փոփոխությունների համաձայն, որոնք գործում են 2020թ. հունվարի 1-ից:

(բ) Ճանաչված հետաձգված հարկային ակտիվներ և պարտավորություններ

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները վերագրելի են հետևյալ հոդվածներին.

	Ակտիվներ		Պարտավորություններ		Զուտ	
հազ. դրամ	**31 դեկտեմբերի 2019թ.**	**31 դեկտեմբերի 2018թ.**	**31 դեկտեմբերի 2019թ.**	**31 դեկտեմբերի 2018թ.**	**31 դեկտեմբերի 2019թ.**	**31 դեկտեմբերի 2018թ.**
Հիմնական միջոցներ	-	-	(100,279)	(71,078)	(100,279)	(71,078)
Ներդրումային գույք	-	-	(867,705)	(784,009)	(867,705)	(784,009)
Պաշարներ	-	-	(39,495)	(9,033)	(39,495)	(9,033)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	177,972	73,279	-	-	177,972	73,279
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	41,256	84,059	-	-	41,256	84,059
Զուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	**219,228**	**157,338**	**(1,007,479)**	**(864,120)**	**(788,251)**	**(706,782)**

(գ) Հետաձգված հարկի մնացորդների փոփոխություններ

հազ. դրամ	1 հունվարի 2019թ.	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2019թ.
Հիմնական միջոցներ	(71,078)	6,638	(35,839)	(100,279)
Ներդրումային գույք	(784,009)	(83,696)	-	(867,705)
Պաշարներ	(9,033)	(30,462)	-	(39,495)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	73,279	104,693	-	177,972
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	84,059	(42,803)	-	41,256
	(706,782)	**(45,630)**	**(35,839)**	**(788,251)**

հազ. դրամ	1 հունվարի 2018թ.	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2018թ.
Հիմնական միջոցներ	(45,261)	(4,892)	(20,925)	(71,078)
Ներդրումային գույք	(583,851)	(200,158)	-	(784,009)
Պաշարներ	-	(9,033)	-	(9,033)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	1,860	71,419	-	73,279
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	98,512	(14,453)	-	84,059
	(528,740)	**(157,117)**	**(20,925)**	**(706,782)**

9. Հիմնական միջոցներ

հազ. դրամ	Շենք	Փոխադրա-միջոցներ	Գրասենյակային և համակարգչային սարքավորումներ	Ընդամենը
Սկզբնական կամ ելակետային արժեք/Վերագնահատված արժեք				
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2018թ.	485,257	92,126	18,901	596,284
Ավելացումներ	-	17,282	-	17,282
Վերագնահատում	104,627	-	-	104,627
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2018թ.	**589,884**	**109,408**	**18,901**	**718,193**
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2019թ.	589,884	109,408	18,901	718,193
Ավելացումներ	-	681	28,160	28,841
Վերագնահատում	199,107	-	-	199,107
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2019թ.	**788,991**	**110,089**	**47,061**	**946,140**
Մաշվածություն				
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2018թ.	-	(61,688)	(6,305)	(67,993)
Տարվա մաշվածություն	(5,108)	(14,683)	(2,661)	(22,452)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2018թ.	**(5,108)**	**(76,371)**	**(8,966)**	**(90,445)**
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2019թ.	(5,108)	(76,371)	(8,966)	(90,445)
Տարվա մաշվածություն	(6,221)	(10,432)	(3,189)	(19,842)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2019թ.	**(11,329)**	**(86,802)**	**(12,155)**	**(110,286)**
Հաշվեկշռային արժեք				
Առ 1 հունվարի 2018թ.	485,257	30,438	12,596	528,291
Առ 31 դեկտեմբերի 2018թ.	584,776	33,037	9,935	627,748
Առ 31 դեկտեմբերի 2019թ.	**777,662**	**23,287**	**34,906**	**835,854**

19,842 հազար դրամ գումարով մաշվածության ծախսը (2018թ-ին՝ 22,452 հազար դրամ) գրանցվել է վարչական ծախսերի կազմում:

(ա) Շենքի վերագնահատում

Ղեկավարությունը «Էս Ջի Էմ Գրանդ» ՍՊԸ-ի հետ կնքել է 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ շենքի անախ գնահատման պայմանագիր:

Գնահատումն իրականացվել է հետևյալ մեթոդների համակցությամբ.

- Շուկայական համեմատական մոտեցում. Շուկայական համեմատական մոտեցման համաձայն՝ գույքի իրական արժեքը գնահատվում է համադրելի գործարքների հիման վրա: Հիմնական ենթադրությունները վերաբերում են որպես համեմատական միավորներ օգտագործվող շենքերի վիճակին, որակին և գտնվելու վայրին: Շուկայական համեմատական մոտեցումը հիմնված է փոխարինման սկզբունքի վրա, որի համաձայն պոտենցիալ գնորդը չի վճարի ավելի շատ գումար գույքի համար, քան այն գումարը, որով նա կարող է գնել համադրելի փոխարիող գույք:

- Եկամտի կապիտալացման մեթոդ. Այս մոտեցման համաձայն՝ կանխատեսվող զուտ դրամական հոսքերը, ելնելով ընթացիկ շուկայական տվյալներից ստացված գնահատված վարձավճարներից (շուկայական վարձավճարներ), գնահատված ծախսերի հետ մեկտեղ, զեղչվում են շուկայական տվյալներից ստացված կապիտալացման տոկոսադրույքով իրական արժեքի մասին գնահատողի կարծիքը ձևավորելու համար: Զեղչի միջին տոկոսադրույքը, որը եթե կիրառվի բոլոր դրամական հոսքերի նկատմամբ, թույլ կտա ստանալ իրական արժեքը, նկարագրվում է որպես համարժեք եկամտաբերություն:

  Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

  - Գործառնական ծախսեր (15%),
  - Վարձակալության դրույք (90%),
  - Կապիտալացման դրույք (4.5%):

Շենքի իրական արժեքը որոշվել է 777,663 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 584,776 հազար դրամ), որը դասվել է իրական արժեքի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով կիրառված գնահատման մեթոդի եկակետային տվյալները (տես Ծանոթագրություն 4): Վերագնահատումից աճը, առանց 159,286 հազար դրամ գումարով համապատասխան շահութահարկի (2018թ-ին՝ 83,702 հազար դրամ), ճանաչվել է 2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում:

(բ) Ապահովություն

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 777,662 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով շենքը (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 584,776 հազար դրամ) և 19,407 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով փոխադրամիջոցը (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 25,718 հազար դրամ) գրավադրված են գրավով ապահովված բանկային վարկ 3-ի և բանկային վարկ 4-ի դիմաց (տես Ծանոթագրություն 16 (ա)):

10. Ներդրումային գույք

(ա) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	2019թ.	2018թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի	6,181,735	5,181,973
Ձեռքբերումներ	140,702	49,643
Օտարումներ	(11,938)	-
Իրական արժեքի փոփոխություն	808,619	950,119
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	**7,119,118**	**6,181,735**

Ներդրումային գույքը ներառում է հիմնականում առևտրային նպատակների համար նախատեսված գույքը, որը պահվում է արժեքի աճի կամ վարձակալությունից եկամուտ վաստակելու, կամ էլ միաժամանակ այդ երկու նպատակներով, կամ չորոշված ապագա նպատակով գույքը:

Իրական արժեքների փոփոխությունները ճանաչվում են որպես օգուտ շահույթի կամ վնասի կազմում: Բոլոր օգուտներն իրացված չեն:

(բ) Իրական արժեքի չափում

(i) Իրական արժեքի հիերարխիա

7,119,118 հազար դրամ գումարով ներդրումային գույքի իրական արժեքի չափումը դասվել է իրական արժեքի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով կիրառված գնահատման մեթոդի եկակետային տվյալները (տես Ծանոթագրություն 4): Ֆինանսական տարվա ընթացքում իրական արժեքի հիերարխիայի մակարդակների միջև գույքի փոխանցումներ տեղի չեն ունեցել:

Ներդրումային գույքի իրական արժեքը չափելու համար կիրառվել են ստորև ներկայացված գնահատման մեթոդները և նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները:

- Շուկայական համեմատական մոտեցում. Շուկայական համեմատական մոտեցման համաձայն՝ գույքի իրական արժեքը գնահատվում է համադրելի գործարքների հիման վրա: Հիմնական ենթադրությունները վերաբերում են որպես համեմատական միավորներ օգտագործվող շենքերի վիճակին, որակին և գտնվելու վայրին: Շուկայական համեմատական մոտեցումը հիմնված է փոխարինման սկզբունքի վրա, որի համաձայն պոտենցիալ գնորդը չի վճարի ավելի շատ գումար գույքի համար, քան այն գումարը, որով նա կարող է գնել համադրելի փոխարինող գույք:

- Եկամտի կապիտալացման մեթոդ. Այս մոտեցման համաձայն՝ կանխատեսվող զուտ դրամական հոսքերը, ելնելով ընթացիկ շուկայական տվյալներից ստացված գնահատված վարձավճարներից (շուկայական վարձավճարներ), գնահատված ծախսերի հետ մեկտեղ, զեղչվում են շուկայական տվյալներից ստացված կապիտալացման տոկոսադրույքով իրական արժեքի մասին գնահատողի կարծիքը ձևավորելու համար: Զեղչի միջին տոկոսադրույքը, որը եթե կիրառվի բոլոր դրամական հոսքերի նկատմամբ, թույլ կտա ստանալ իրական արժեքը, նկարագրվում է որպես համարժեք եկամտաբերություն:

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

- Գործառնական ծախսեր (15%),
- Վարձակալության դրույք (90%),
- Կապիտալացման դրույք (4.5%):

(բ) Ապահովություն

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 5,905,265 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով գույքը (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 4,583,516 հազար դրամ) գրավադրված է գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի, բանկային վարկ 3-ի և այլ կապակցված կողմից ստացված գրավով ապահովված փոխառության դիմաց (տես Ծանոթագրություն 16 (ա)):

11. Պաշարներ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2019թ.	31 դեկտեմբերի 2018թ.
Ավարտված գույքային պաշարներ	6,137,056	243,619
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներ	-	3,679,103
	6,137,056	**3,922,722**

(ա) Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներ

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարները չեն ծառայում որպես ապահովություն գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի համար (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 3,679,103 հազար դրամ) (տես Ծանոթագրություն 16 (ա)):

Շինարարությունն ավարտվել է 2019թ. դեկտեմբերին: 2020թ-ին Ընկերությունը սկսել է փոխանցել հսկողությունը գնորդներին:

Ստորև ներկայացված են բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարները դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (ըստ նախագծերի).

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2019թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2018թ. հազ. դրամ
Դավթաշեն II	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր	-	3,679,103

2019թ. ընթացքում 433,193 հազար դրամ գումարով (2018թ-ին՝ 206,195 հազար դրամ) փոխառության ծախսումները (տես Ծանոթագրություն 16 (բ) and Ծանոթագրություն 17 (բ)) կապիտալացվել էին բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներին: Կապիտալացման ենթակա փոխառության ծախսումների գումարը որոշվելու համար կիրառված միջին կշռված կապիտալացման դրույքը կազմում էր 9%:

(բ) Ավարտված գույքային պաշարներ

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 5,904,999 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ավարտված գույքային պաշարները գրավադրված էին գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի դիմաց (տես Ծանոթագրություն 16 (ա)):

Ստորև ներկայացված են ավարտված ավարատված գույքային պաշարները դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (ըստ նախագծերի).

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2019թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2018թ. հազ. դրամ
Դավթաշեն I	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակարաններ և կայանատեղեր	232,057	243,619
Դավթաշեն II	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր	5,904,999	-

12. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2019թ.	31 դեկտեմբերի 2018թ.
Առևտրական դեբիտորական պարտքեր	9,847	17,466
Տրված կանխավճարներ	118,706	229,949
Ստացվելիք հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի	75,516	194,326
Այլ դեբիտորական պարտքեր	2,763	1,971
	206,832	**443,712**

Առևտրական դեբիտորական պարտքերի արժեզրկման գծով պահուստը էական չի համարվում:

Պարտքային և արժութային ռիսկերին Ընկերության ենթարկվածության և առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքերի արժեզրկումից կորուստների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 18-ում:

13. Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ և օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2019թ.	31 դեկտեմբերի 2018թ.
Բանկային հաշիվների մնացորդներ (ընթացիկ հաշիվներ)	259,334	47,417
Կանխիկ դրամական միջոցներ	30,109	37,106
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում	**289,443**	**84,523**
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ	3,875,981	3,953,721
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները և օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունում	**4,165,424**	**4,038,244**

Տոկոսադրույքի ռիսկին Ընկերության ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը և ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների զգայնության վերլուծությունը ներկայացված են Ծանոթագրություն 18-ում:

Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներն իրենցից ներկայացնում են կառուցապատողի հատուկ հաշիվները, որոնց պայմանները սահմանափակում են Ընկերության կողմից միջոցների օգտագործումը հատուկ պայմաններով:

Կառուցապատողի հատուկ հաշիվները բացվել են հաճախորդների և Ընկերության միջև կնքված նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի պայմանագրի շրջանակում հաճախորդներից վճարումներ ստանալու համար:

Կառուցապատողի հատուկ հաշիվներին մուտքագրված բոլոր միջոցների օգտագործումը սահմանափակվում է բանկերի կողմից և դրանք հասանելի չեն Ընկերության կողմից օգտագործման համար:

Միջոցները կարող են ելքագրվել հատուկ հաշիվներից, եթե կառուցապատողը և գնորդը համաձայն են դրա հետ, կամ գնորդին սեփականության իրավունքը փոխանցելուց և պայմանագրի ավարտից հետո:

(ա) Ապահովություն

2019թ. և 2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ բանկային հաշիվների մնացորդները (կառուցապատողի օգտագործման սահմանափակումով հատուկ հաշիվներ) գրավադրված էին հօգուտ հաճախորդների՝ Ընկերության կողմից Ծանոթագրություն 6-ի (գ) կետում ներկայացված նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի պայմանագրերի պարտականությունների կատարումն ապահովելու համար:

(բ) Հաշվեկռային արժեքի համադրում (կառուցապատողի օգտագործման սահմանափակումով հատուկ հաշիվներ)

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2019թ.	2018թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի		3,953,721	2,666,375
Նախքան շինարարության ավարտը բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ	17(բ)	1,082,453	1,981,345
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ (փոխանցումներ կառուցապատողի հատուկ հաշիվներից ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		(1,160,193)	(693,999)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի		**3,875,981**	**3,953,721**

14. Կապիտալ և պահուստներ

(ա) Կանոնադրական կապիտալ

Կանոնադրական կապիտալի սեփականատերերն իրավունք ունեն ժամանակ առ ժամանակ ստանալ հայտարարված շահաբաժինները: Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն՝ Ընկերության բաշխման ենթակա պահուստները սահմանափակվում են Ընկերության ՖՀՄՍ համաձայն պատրաստված ֆինանսական հաշվետվություններում գրանցված չբաշխված շահույթի մնացորդով:

(բ) Շահաբաժիններ

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ և 2019թ. ընթացքում շահաբաժիններ չեն հայտարարվել (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ շահաբաժիններ չեն հայտարարվել): 2019թ. դեկտեմբերի 31-ից հետո և մինչև այս ֆինանսական հաշվետվությունների ստորագրման ամսաթիվը շահաբաժիններ չեն առաջարկվել:

(գ) Վերագնահատումից աճ

Վերագնահատումից աճը վերաբերում է հիմնական միջոցների վերագնահատմանը:

15. Կապիտալի կառավարում

Ընկերությունը չունի կապիտալի կառավարման ձևակերպված քաղաքականություն, սակայն ղեկավարությունը ձգտում է ապահովել կապիտալի բավարար բազա՝ Ընկերության գործառնական և ռազմավարական պահանջները բավարարելու և շուկայի մասնակիցների վստահությունը պահպանելու համար: Դա իրագործվում է դրամական միջոցների արդյունավետ կառավարման, Ընկերության հասույթի և շահույթի շարունակական վերահսկման, հիմնականում վարկերի և փոխառությունների միջոցով ֆինանսավորվող երկարաժամկետ ներդրումային ծրագրերի միջոցով: Ձեռնարկելով այս քայլերը՝ Ընկերությունը նպատակ ունի կայունացնել շահույթի աճը:

Ստորև ներկայացված է Ընկերության պարտավորության և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ:

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2019թ.	31 դեկտեմբերի 2018թ.
Ընդամենը պարտավորություններ	15,553,752	12,888,434
Հանած՝ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները	3,875,981	3,953,721
Հանած՝ դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները	289,443	84,522
Զուտ պարտավորություն	**11,388,328**	**8,850,191**
Ընդամենը սեփական կապիտալ	3,029,310	2,374,504
Զուտ պարտավորության և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	**3.8**	**3.7**

Տարվա ընթացքում կապիտալի կառավարման Ընկերության մոտեցումը չի փոփոխվել:

Ընկերության կապիտալի նկատմամբ կիրառելի չեն արտաքին մարմինների պահանջներ:

16. Վարկեր և փոխառություններ

Այս ծանոթագրությունում ներկայացված է տեղեկատվություն ամորտիզացված արժեքով չափվող Ընկերության վարկերի և փոխառությունների պայմանագրային պայմանների մասին: Տոկոսադրույքի, արտարժույթի և իրացվելիության ռիսկերին Ընկերության ենթարկվածության վերաբերյալ առավել մանրամասն տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 18-ում:

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2019թ.	31 դեկտեմբերի 2018թ.
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	6,047,724	5,202,395
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմերից	315,370	121,670
	6,363,094	**5,324,065**
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	44,045	46,556
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմերից	1,356,096	1,623,686
Գրավով ապահովված փոխառություն այլ կապակցված կողմից	-	8,920
	1,400,141	**1,679,162**

(ա) Պայմանները և մարման ժամկետները

				31 դեկտեմբերի 2019թ.		31 դեկտեմբերի 2018թ.	
հազ. դրամ	Արժույթ	Անվանակ տոկոսադր.	Մարման տարին	Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք	Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1	ԱՄՆ դոլար	8%	2022	3,621,975	3,621,975	2,746,026	2,746,026
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 2	ԱՄՆ դոլար	8%	2022	1,258,860	1,258,860	1,269,197	1,269,197
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 3	ԱՄՆ դոլար	8%	2022	1,207,576	1,207,576	1,216,797	1,216,797
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 4	ԱՄՆ դոլար	11%	2020	3,358	3,358	16,931	16,931
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	10%	2021	315,370	315,370	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	10%	2020	210,301	210,301	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	10%	2020	208,877	208,877	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	10%	2019	-	-	208,401	208,401
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	10%	2019	-	-	420,711	420,711
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	10%	2019	-	-	52,589	52,589
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ԱՄՆ դոլար	8%	2020	-	-	121,670	121,670
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ԱՄՆ դոլար	8%	2020	51,203	51,203	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ԱՄՆ դոլար	9%	2019	-	-	52,025	52,025
Գրավով ապահովված փոխառություն այլ կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	0%	2019	-	-	8,920	8,920
Գրավով չապահովված փոխառություններ մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	ՀՀ դրամ	0%	Ցպահանջ	430,000	430,000	430,000	430,000
Գրավով չապահովված փոխառություններ մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	ՀՀ դրամ	0%	Ցպահանջ	455,715	455,715	459,960	459,960
				7,763,235	7,763,235	7,003,227	7,003,227

Մասնակցի բիզնես գործընկերոջից ստացված գրավով չապահովված փոխառությունները ենթակա են մարման ըստ պահանջի՝ երեք բանկային օր առաջ ծանուցում ներկայացնելու պայմանով:

Բանկային վարկերի դիմաց գրավադրված են՝

- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի դիմաց գրավադրված են 5,904,999 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 3,679,103 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով ավարտված գույքային պաշարները, տես Ծանոթագրություն 11 (ա) և Ծանոթագրություն 11 (բ):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 2-ի դիմաց գրավադրված է 3,399,781 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 3,097,167 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը, տես Ծանոթագրություն 10 (գ):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 3-ի դիմաց գրավադրված է 2,457,276 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 1,433,807 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը, տես Ծանոթագրություն 10 (գ) և 777,662 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 584,776 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով շենքը, տես Ծանոթագրություն 9 (բ):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 4-ի իմաց գրավադրված է 19,407 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 25,718 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով փոխադրամիջոցը, տես Ծանոթագրություն 9 (բ):
- Այլ կապակցված կողմից ստացված գրավով ապահովված փոխառության դիմաց գրավադրված է 48,208 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 52,542 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը, տես Ծանոթագրություն 10 (գ):

(բ) Պարտավորությունների փոփոխությունների և ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի համադրում

		Պարտավորություններ	Սեփական կապիտալ	
հազ. դրամ	Ծնթգ.	Այլ վարկեր և փոխառություններ	Կանոնադրական կապիտալ	Ընդամենը
Մանցորդը առ 1 հունվարի 2019թ.		**7,003,227**	**2,000,000**	**9,003,227**
Փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված				
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		1,443,977	-	1,443,977
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(641,288)	-	(641,288)
Ընդամենը փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		**7,805,916**	**2,000,000**	**9,805,916**
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքներ		**(49,606)**	**-**	**(49,606)**
Այլ փոփոխություններ				
Պարտավորությունների հետ կապված փոփոխություններ				
Կապիտալացված փոխառության ծախսումներ	11(ա)	258,939	-	258,939
Տոկոսային ծախս	7	283,970	-	283,970
Վճարված տոկոսներ		(535,984)	-	(535,984)
Ընդամենը պարտավորությունների հետ կապված այլ փոփոխություններ		**6,925**	**-**	**6,925**
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2019թ.		**7,763,235**	**2,000,000**	**9,763,235**

հազ. դրամ	Ծնթգ.	Պարտավորություններ Այլ վարկեր և փոխառություններ	Սեփական կապիտալ Կանոնադրական կապիտալ	Ընդամենը
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2018թ.		**6,136,029**	**1,000,000**	**7,136,029**
Փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված				
Մուտքեր բաժնետիրական կապիտալի թողարկումից		-	1,000,000	1,000,000
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		2,346,790	-	2,346,790
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(1,484,659)	-	(1,484,659)
Ընդամենը փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		**862,131**	**1,000,000**	**1,862,131**
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքներ		**(1,872)**	**-**	**(1,872)**
Այլ փոփոխություններ				
Պարտավորությունների հետ կապված փոփոխություններ				
Կապիտալացված փոխառության ծախսումներ	11(ա)	161,030	-	161,030
Տոկոսային ծախս	7	292,085	-	292,085
Վճարված տոկոսներ		(446,176)	-	(446,176)
Ընդամենը պարտավորությունների հետ կապված այլ փոփոխություններ		**6,939**	**-**	**6,939**
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2018թ.		**7,003,227**	**2,000,000**	**9,003,227**

17. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2019թ.	31 դեկտեմբերի 2018թ.
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ	6,978,172	5,163,247
	6,978,172	**5,163,247**

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներին, կառուցվող շենքում անշարժ գույք գնելու իրավունք տվող Ընկերության և հաճախորդների միջև կնքված պայմանագրերի համաձայն, որոնց համար ճանաչվում է հասույթ ժամանակի որոշակի պահին այն ամսաթվի դրությամբ, երբ հաճախորդին է փոխանցվում հսկողությունը գույքի նկատմամբ:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն՝ բնակարան գնելու համար հաճախորդի կանխավճարները վճարվում են միայն Ընկերության հատուկ հաշիվներին, որոնք բացվում են Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկում:

(ա) Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ

Այս պայմանագրերը պարունակում են նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ հատուցումը ստանալու և Ընկերության կողմից հաճախորդին հսկողությունը փոխանցելու միջև ժամանակի տեղության պատճառով: ՖՀՄՍ 15-ի համաձայն՝ այս պայմանագրերի համար հատուցման գումարը ճշգրտվում է արտացոլելու համար ժամանակի մեջ փողի արժեքը՝ կիրառելով այն դրույքը, որը կկիրառվեր պայմանագրի մեկնարկի պահին Ընկերության և հաճախորդի միջև կնքվող ֆինանսավորման առանձին գործարքում:

Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչի ազդեցությունը գնահատվում է կիրառելով 10%-ից 12% տոկոսադրույք՝ կախված պայմանագրի մեկնարկի ամսաթվից և կանխավճարների ակնկալվող ստացումից:

Այս փոփոխությունների ազդեցությունը հասույթից տարբեր հոդվածների վրա արտահայտվում է պայմանագրի գծով պարտավորությունների աճով:

(բ) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2019թ.	2018թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի		5,163,247	2,675,673
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր կառուցապատողի հատուկ հաշիվներին)	13(բ)	1,082,453	1,981,345
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		110,136	149,131
Տոկոսային ծախս պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով՝ ճանաչված շահույթում կամ վնասում	7	448,082	311,933
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների գծով կապիտալացված տոկոսային ծախս	11(ա)	174,254	45,165
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի		**6,978,172**	**5,163,247**

18. Իրական արժեք և ռիսկերի կառավարում

(ա) Հաշվապահական հաշվառման դասակարգումներ և իրական արժեք

Բոլոր ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների գնահատված իրական արժեքը մոտավորապես համապատասխանում է վերջիններիս հաշվեկշռային արժեքին:

(բ) Իրական արժեքի չափում

Իրական արժեքով չչափվող ֆինանսական գործիքներ

Տեսակը	Գնահատման մեթոդ	Նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալներ
Վարկեր և դեբիտորական պարտքեր	Զեղչված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ*	Զեղչված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն

* Այլ ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են վարկերը և փոխառությունները և առևտրական կրեդիտորական պարտքերը:

(գ) Ֆինանսական ռիսկերի կառավարում

Ֆինանսական գործիքներն օգտագործելիս Ընկերությունը ենթարկվում է հետևյալ ռիսկերին.

– պարտքային ռիսկ,
– իրացվելիության ռիսկ,
– շուկայական ռիսկ:

(i) Ռիսկերի կառավարման հիմունքներ

Տնօրենների խորհուրդը պատասխանատու է Ընկերության ռիսկերի կառավարման համակարգի կազմակերպման և հսկողության համար:

Ընկերության ռիսկերի կառավարման քաղաքականության նպատակն է բացահայտել և վերլուծել այն ռիսկերը, որոնց ենթարկվում է Ընկերությունը, սահմանել ռիսկերի համապատասխան սահմանաչափեր և հսկողության մեխանիզմներ, ինչպես նաև հսկել ռիսկերի մակարդակները և դրանց համապատասխանությունը սահմանված սահմանաչափերին: Ռիսկերի կառավարման քաղաքականությունը և ընթացակարգերը կանոնավոր կերպով վերանայվում են՝ շուկայական պայմանների և Ընկերության գործունեության փոփոխություններն արտացոլելու նպատակով:

(ii) Պարտքային ռիսկ

Պարտքային ռիսկը ֆինանսական կորուստ կրելու ռիսկն է, երբ պատվիրատուն կամ ֆինանսական գործիքի պայմանագրային կողմը չի կատարում իր պայմանագրային պարտականությունները: Պարտքային ռիսկն առաջանում է հիմնականում պատվիրատուներից ստացվելիք դեբիտորական պարտքերի և ֆինանսական կազմակերպությունների հետ գործարքների մնացորդների գծով:

Ֆինանսական ակտիվների հաշվեկշռային արժեքը ներկայացնում է առավելագույն ենթարկվածությունը պարտքային ռիսկին:

Առևտրական դեբիտորական պարտքեր

Իր գործունեության բնույթից ելնելով Ընկերությունը չի ենթարկվում էական պարտքային ռիսկի հաճախորդների դեբիտորական պարտքերի հետ կապված:

Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ, օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ և ավանդներ

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունն ուներ 259,334 հազար դրամ գումարով բանկային հաշիվների մնացորդներ (ընթացիկ հաշիվներ) և 3,929,356 հազար դրամ գումարով օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ և ավանդներ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ համապատասխանաբար 47,417 հազար դրամ և 4,002,096 հազար դրամ), որոնք իրենցից ներկայացնում են առավելագույն ենթարկվածությունը պարտքային ռիսկին այս ակտիվների գծով: Բոլոր մնացորդները պահվում են հեղինակավոր հայկական բանկերում, և Ընկերությունը չի ակնկալում, որ վերջիններս չեն կատարի իրենց պարտականությունները:

Ընթացիկ հաշիվները, օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները և ավանդներն ամբողջությամբ դասված են 1-ին փուլ, և ակնկալվող պարտքային կորուստները չափվում են 12-ամսյա ակնկալվող պարտքային կորուստների սկզբունքով և արտացոլում են մնացորդների և ավանդների կարճաժամկետ բնույթը: Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքների գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների գնահատման Ընկերության մոտեցումը ներկայացված է Ծանոթագրություն 24-ի (ժ) կետում:

Ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրեր

Ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրերը, որոնք Ընկերությունը կնքում է այլ կողմերի պարտավորությունների կատարումն ապահովելու համար, Ընկերությունը չի դիտարկում որպես ապահովագրության պայմանագրեր և հաշվառում է դրանք ՖՀՄՄ 9-ի համաձայն: Ընկերության քաղաքականության համաձայն՝ ֆինանսական երաշխավորությունները տրամադրվում են միայն կապակցված կողմերի պարտավորությունների կատարումն ապահովելու համար: 2019թ. և 2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը տրամադրել է երաշխավորություններ որոշ բանկերին իր մասնակցին և մասնակցի վերահսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններին տրված վարկերի հետ կապված (տես Ծանոթագրություն 20 (բ)):

Ակնկալվող պարտքային կորուստների հաշվարկի համար ղեկավարության գնահատմամբ պարտազանցման հավանականությունը 12 ամսվա համար կազմում է 3.0%:

Ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրերի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների գնահատման Ընկերության մոտեցումը ներկայացված է Ծանոթագրություն 24-ի (ժ) կետում:

(iii) Իրացվելիության ռիսկ

Իրացվելիության ռիսկը ենթադրում է, որ Ընկերությունը կունենա դժվարություններ ֆինանսական պարտավորությունների հետ կապված իր պարտականությունները կատարելիս, որոնք մարվելու են դրամական միջոցներ կամ այլ ֆինանսական ակտիվ տրամադրելով: Իրացվելիության ռիսկի կառավարման հարցում Ընկերության մոտեցումն է ապահովել, որքանով հնարավոր է, բավարար իրացվելիություն սովորական և արտասովոր պայմաններում պարտավորությունները սահմանված ժամկետներում կատարելու համար՝ առանց անընդունելի կորուստներ կրելու կամ Ընկերության հեղինակությունը վտանգելու:

Ընկերությունն ապահովում է ցպահանջ դրամական միջոցների այնպիսի չափի առկայություն, որը բավարար կլինի ակնկալվող գործառնական ծախսերը, այդ թվում՝ ֆինանսական պարտականությունների սպասարկման ծախսերը ծածկելու համար: Այս պարագայում հաշվի չի առնվում առանձնահատուկ հանգամանքների հնարավոր ազդեցությունը, որոնք հնարավոր չէ ողջամտորեն կանխատեսել, օրինակ՝ բնական աղետները:

Ստորև ներկայացված են ֆինանսական պարտավորությունների պայմանագրային մարման ժամկետները հաշվետու ամսաթվի դրությամբ: Ներկայացված են համախառն և չզեղչված գումարները, որոնք ներառում են գնահատված տոկոսների վճարումները:

31 դեկտեմբերի 2019թ.

		Պայմանագրային դրամական հոսքեր					
հազ. դրամ	**Հաշվեկշռ. արժեք**	**Ընդամենը**	**Ցպահանջ**	**Մինչև 2 ամիս**	**2-12 ամիս**	**1-2 տարի**	**2-5 տարի**
Ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորություններ							
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	6,091,769	7,013,189	-	2,279	1,898,814	2,811,506	2,232,032
Գրավով չապահովված փոխառություններ այլ կապակցված կողմից	785,751	787,049	-	51,844	419,387	315,818	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	885,715	885,715	885,715	-	-	-	-
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	20,675	20,675	-	20,675	-	-	-
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ	-	340,790	-	-	196,880	143,910	-
	7,783,910	**9,047,418**	**885,715**	**74,798**	**2,515,081**	**3,271,234**	**2,232,032**

31 դեկտեմբերի 2018թ.

		Պայմանագրային դրամական հոսքեր					
հազ. դրամ	**Հաշվեկշռ. արժեք**	**Ընդամենը**	**Ցպահանջ**	**Մինչև 2 ամիս**	**2-12 ամիս**	**1-2 տարի**	**2-5 տարի**
Ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորություններ							
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	5,248,951	6,542,719	-	66,632	381,401	1,647,034	4,447,652
Գրավով չապահովված փոխառություններ այլ կապակցված կողմից	855,396	861,077	-	-	739,246	121,831	-
Գրավով ապահովված փոխառություն այլ կապակցված կողմից	8,920	8,920	-	1,460	7,460	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	889,960	889,960	889,960	-	-	-	-
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	13,965	13,965	-	13,965	-	-	-
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ	-	343,625	-	-	145,125	198,500	-
	7,017,192	**8,660,266**	**889,960**	**82,057**	**1,272,232**	**1,967,365**	**4,447,652**

Չի ակնկալվում, որ մարման ժամկետների վերլուծությունում ներառված դրամական հոսքերը կարող են առաջանալ նշվածից նշանակալիորեն ավելի վաղ կամ նշանակալիորեն տարբեր գումարներով:

(iv) Շուկայական ռիսկ

Շուկայական ռիսկն Ընկերության եկամտի կամ ֆինանսական գործիքների արժեքի տատանման ռիսկն է շուկայական գների, օրինակ՝ արտարժույթի փոխարժեքների, տոկոսադրույքների և բաժնետոմսերի գների փոփոխությունների հետևանքով: Շուկայական ռիսկի կառավարման նպատակն է կառավարել և հսկել շուկայական ռիսկին ենթարկվածությունը և պահպանել այն ընդունելի սահմանաչափերում՝ միաժամանակ ապահովելով ռիսկի դիմաց եկամտաբերության օպտիմալացումը:

Ընկերությունը չի կիրառում հեջի հաշվառում շահույթի կամ վնասի փոփոխականությունը կառավարելու համար:

Արժութային ռիսկ

Ընկերությունը ենթարկվում է արժութային ռիսկին իր ֆունկցիոնալ արժույթից տարբեր արժույթներով արտահայտված վարկերի և փոխառությունների հետ կապված: Այս գործառնություններն հիմնականում իրականացվում են ԱՄՆ դոլարով:

Ենթարկվածությունն արժութային ռիսկին

Ստորև ներկայացված է Ընկերության ենթարկվածությունն արժութային ռիսկին:

հազ. դրամ	**ԱՄՆ դոլարով արտահայտված**	**ԱՄՆ դոլարով արտահայտված**
	31 դեկտեմբերի 2019թ.	**31 դեկտեմբերի 2018թ.**
Ավանդներ	48,375	48,375
Վարկեր և փոխառություններ	(6,598,687)	(5,882,606)
Զուտ ենթարկվածություն	**(6,550,312)**	**(5,834,231)**

Տարվա ընթացքում կիրառվել են արտարժույթի հետևյալ փոխարժեքները.

ՀՀ դրամով	**Միջին փոխարժեք**		**Սփոթ փոխարժեքը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ**	
	2019թ.	**2018թ.**	**2019թ.**	**2018թ.**
1 ԱՄՆ դոլար	480.24	483.93	479.70	483.75

Զգայնության վերլուծություն

Ստորև ներկայացված դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ՀՀ դրամի փոխարժեքի ողջամտորեն հնարավոր աճը (նվազումը) ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ կավելացներ (կնվազեցներ) շահույթը կամ վնասը ստորև ներկայացված գումարների չափով: Այս վերլուծությունը հիմնված է արտարժույթների փոխարժեքների այն փոփոխությունների վրա, որոնք Ընկերությունը դիտարկում է որպես ողջամտորեն հնարավոր հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ: Վերլուծությունն իրականացնելիս ենթադրվում է, որ մյուս բոլոր փոփոխականները, մասնավորապես տոկոսադրույքները, կմնան անփոփոխ:

հազ. դրամ	Աճ	Նվազում
	Շահույթ կամ վնաս	Շահույթ կամ վնաս
31 դեկտեմբերի 2019թ.		
ՀՀ դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ	655,031	(655,031)
31 դեկտեմբերի 2018թ.		
ՀՀ դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ	583,423	(583,423)

Տոկոսադրույքի ռիսկ

Տոկոսադրույքների փոփոխություններն ազդեցություն են ունենում հիմնականում վարկերի և փոխառությունների վրա՝ փոխելով կամ դրանց իրական արժեքը (ֆիքսված տոկոսադրույքով պարտք) կամ ապագա դրամական հոսքերը (փոփոխական տոկոսադրույքով պարտք): Ղեկավարությունը չի կիրառում ֆիքսված կամ փոփոխական տոկոսադրույքների նկատմամբ Ընկերության ենթարկվածությունը որոշող ձևակերպված քաղաքականություն: Այնուամենայնիվ, նոր վարկերի կամ փոխառությունների դեպքում ղեկավարությունը հիմնվում է իր դատողությունների վրա որոշելու համար, թե որ տոկոսադրույքը՝ ֆիքսված թե փոփոխական, ավելի բարենպաստ կլինի Ընկերության համար մինչև մարման ժամկետն ակնկալվող ժամանակաշրջանի ընթացքում:

Ենթարկվածությունը տոկոսադրույքի ռիսկին

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ Ընկերության տոկոսակիր ֆինանսական գործիքների տոկոսադրույքների կառուցվածքը հետևյալն էր.

հազ. դրամ	Հաշվեկշռային արժեք	
	2019թ.	2018թ.
Ֆիքսված դրույքով գործիքներ		
Ֆինանսական ակտիվներ	3,929,356	4,002,096
Ֆինանսական պարտավորություններ	(7,763,235)	(7,003,227)
	(3,833,879)	**(3,001,131)**

Իրական արժեքի զգայունության վերլուծություն ֆիքսված դրույքով գործիքների համար

Ընկերությունը չի հաշվառում ֆիքսված դրույքով ֆինանսական գործիքները որպես շահույթի կամ վնասի միջոցով իրական արժեքով չափվող կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող: Այդ իսկ պատճառով, հաշվետու ամսաթվի դրությամբ տոկոսադրույքների փոփոխություններն ազդեցություն չեն ունենա շահույթի կամ վնասի կամ սեփական կապիտալի վրա:

19. Վարձակալություն

(ա) Ընկերությունը՝ որպես վարձակալ

2019թ. ընթացքում Ընկերությունը չի ունեցել վարձակալության պայմանագրեր, որոնց շրջանակում հանդես է եկել որպես վարձակալ:

(բ) Ընկերությունը՝ որպես վարձատու

Ընկերությունը վարձակալության է հանձնում իր ներդրումային գույքը (տես Ծանոթագրություն 10): Վարձակալության այս պայմանագրերը դասակարգվում են որպես գործառնական վարձակալություն վարձատուի տեսանկյունից, քանի որ այդ պայմանագրերի շրջանակում չեն փոխանցվում ակտիվների սեփականության հետ կապված ըստ էության բոլոր ռիսկերը և հատույցները: Ծանոթագրություն 10-ում ներկայացված է տեղեկատվություն ներդրումային գույքի գործառնական վարձակալության վերաբերյալ:

2019թ. ընթացքում Ընկերությունը ճանաչել է 149,587 հազար դրամ (2018թ-ին՝ 119,157 հազար դրամ) գումարով եկամուտ վարձակալությունից, որը ներառվել է հասույթի կազմում (տես Ծանոթագրություն 6):

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է ակնկալվող վարձավճարների ժամկետայնության վերլուծությունը՝ արտացոլելով չզեղչված վարձավճարները, որոնք պետք է ստացվեն հաշվետու ամսաթվի դրությամբ:

հազ. դրամ	
2019թ. – Գործառնական վարձակալություն՝ ՖՀՄՍ 16-ի համաձայն	
Մինչև մեկ տարի ժամկետով	123,187
Մեկից երկու տարի ժամկետով	117,490
Երկուսից երեք տարի ժամկետով	117,490
Երեքից չորս տարի ժամկետով	27,458
Չորսից հինգ տարի ժամկետով	5,125
Ավելի քան հինգ տարի ժամկետով	6,250
Ընդամենը	**397,000**
2018թ. – Գործառնական վարձակալություն՝ ՀՀՄՍ 17-ի համաձայն	
Մինչև մեկ տարի ժամկետով	134,622
Մեկից հինգ տարի ժամկետով	323,625
Ավելի քան հինգ տարի ժամկետով	-
Ընդամենը	**458,247**

20. Հանձնառություններ

(ա) Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներին վերաբերող կապիտալ ծախսումներ

Ընկերությունն ավարտել է «Դավթաշեն II» նախագիծը 2019թ. դեկտեմբերին և 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ չունի չկատարված հանձնառություններ (տես Ծանոթագրություն 11 (ա)): 2018թ. դեկտեմբերի 31-ի «Դավթաշեն II» նախագծի բարելավման աշխատանքների պայմանագրերին վերաբերող հանձնառությունները կազմում էին 310,545 հազար դրամ:

(բ) Կապակցված կողմերին տրամադրված երաշխավորություններ

Ընկերությունն այս պայմանագրերը հաշվառում է ՖՀՄՍ 9-ի համաձայն: Ստանդարտի համաձայն պայմանագիրը սկզբնապես պետք է չափվի իրական արժեքով, իսկ հետագայում՝ հետևյալներից ավելի բարձրով՝ ՖՀՄՍ 9-ին համապատասխան որոշված կորստի պահուստից և սկզբանապես ճանաչված գումարից՝ հանած, տեղին լինելու դեպքում, ՖՀՄՍ 15-ի սկզբունքներին համապատասխան ճանաչված եկամտի կուտակային գումարը:

Ընկերության քաղաքականության համաձայն՝ ֆինանսական երաշխավորությունները տրամադրվում են միայն կապակցված կողմերի պարտավորությունների կատարումը երաշխավորելու համար:

2019թ. և 2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը երաշխավորել է իր մասնակցի և մասնակիցների վերահսկողության ներքո գտնվող կազմակերպությունների բանկային վարկերի պայմանագրերով նախատեսված պարտավորությունների կատարումը:

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ մասնակցին տրամադրված երաշխավորության պայմանագրային գումարը կազմում է 143,910 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 144,900 հազար դրամ), իսկ մնացորդը 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ կազմում է 143,910 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 72,305 հազար դրամ): Մասնակիցների վերահսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններին տրամադրված երաշխավորությունների ընդհանուր պայմանագրային գումարը կազմում է 196,880 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 198,500 հազար դրամ), իսկ մնացորդը 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ կազմում է 196,880 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 198,500 հազար դրամ):

Բոլոր երաշխավորությունները դասված են 1-ին փուլ, և ղեկավարության գնահատմամբ վարկանիշները մոտավորապես համապատասխանում են «Standard & Poor's» վարկանիշային գործակալության վարկանիշային համակարգի B- վարկանիշին:

Երաշխավորության պայմանագրի համաձայն Ընկերությունն անդառնալիորեն և անվերապահորեն՝

- երաշխավորում են բանկերի նկատմամբ վարկային պայմանագրերով ստանձնած բոլոր պարտականությունների ժամանակին կատարումը երաշխավորողների կամ փոխառուների կողմից,
- հանձն են առնում, որ եթե փոխառուները չվճարեն որևէ գումար վարկային պայմանագրերով սահմանված ժամկետում կամ դրանց հետ կապված, Ընկերությունն անմիջապես ըստ պահանջի կվճարի այդ գումարն այնպես, ինչպես կաներ, եթե այն լիներ հիմնական պարտապանը:

Ղեկավարությունը գտնում է, որ ֆինանսական երաշխավորության իրական արժեքը սկզբնական ճանաչման պահին և ակնկալվող պարտքային կորուստների գծով համապատասխան պահուստը էական չեն:

Ղեկավարության գնահատմամբ քիչ հավանական է, որ Ընկերությունից կպահանջվեն վճարումներ տրամադրված երաշխավորությունների շրջանակում:

21. Պայմանական դեպքեր

(ա) Ապահովագրություն

Հայաստանի Հանրապետությունում ապահովագրական ծառայությունների ոլորտը զարգացման փուլում է, և ապահովագրության շատ տեսակներ, որոնք լայնորեն տարածված են այլ երկրներում, դեռ չեն կիրառվում Հայաստանում: Ընկերությունն ունի ապահովագրական ծածկույթ շենքերի և գործունեության ընդհատման գծով, սակայն Ընկերությունն ապահովագրված չէ երրորդ կողմերի նկատմամբ պարտավորություններից, որոնք կարող են առաջանալ Ընկերության տարածքում տեղի ունեցած պատահարների կամ վերջինիս գործունեության հետևանքով գույքին կամ շրջակա միջավայրին վնաս հասցնելու արդյունքում: Քանի դեռ Ընկերությունն համապատասխան ձևով ապահովագրված չէ, գոյություն ունի ռիսկ, որ որոշ դեպքերը կամ պատահարները կարող են զգալի անբարենպաստ ազդեցություն ունենալ Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա:

(բ) Դատական վարույթներ

Ղեկավարությունը գտնում է, որ Ընկերությունը ներգրավված չէ այնպիսի դատական վարույթներում կամ այլ հայցերում, որոնք կարող են էական ազդեցություն ունենալ Ընկերության գործունեության արդյունքների կամ ֆինանսական վիճակի վրա:

(գ) Պայմանական հարկային պարտավորություններ

Հայաստանի հարկային համակարգը, լինելով համեմատաբար նոր, բնորոշվում է օրենսդրության, պաշտոնական պարզաբանումների և դատական որոշումների հաճախակի փոփոխություններով, որոնք երբեմն հստակ չեն, հակասական են, ինչը ենթադրում է տարբեր մեկնաբանություններ: Հարկերը ենթակա են ստուգման և ուսումնասիրության հարկային մարմինների կողմից, որոնք իրավասու են սահմանել տույժեր և տուգանքներ: Հարկային օրենսդրության խախտման դեպքում հարկային մարմիններն իրավասու չեն առաջադրել հարկերի գծով լրացուցիչ պարտավորություններ, տույժեր կամ տուգանքներ, եթե խախտման ամսաթվից անցել է երեք տարի:

Այս հանգամանքները Հայաստանում կարող են առաջացնել այլ երկրների ռիսկերի համեմատ շատ ավելի մեծ ռիսկեր: Ղեկավարությունը գտնում է, որ համապատասխանաբար է ճանաչել հարկային պարտավորությունները՝ Հայաստանի կիրառելի հարկային օրենսդրության, պաշտոնական հայտարարությունների և դատական որոշումների իր մեկնաբանությունների հիման վրա: Այնուամենայնիվ, համապատասխան իրավասու մարմինները կարող են ունենալ այլ մեկնաբանություններ, և հետևանքները կարող են էական լինել այս ֆինանսական հաշվետվությունների համար, եթե իրավասու մարմիններին հաջողվի գործադրել իրենց մեկնաբանությունները:

22. Կապակցված կողմեր

(ա) Մայր կազմակերպություն և վերջնական վերահսկող կողմ

Ընկերությունը հավասարապես պատկանում է Արայիկ Կարապետյանին և Էդուարդ Մարությանին, ովքեր միասին վերահսկում են Ընկերությունը:

(բ) Գործարքներ Տնօրենների խորհրդի անդամների և ղեկավարության հետ

Ստորև ներկայացված է տարվա ընդհանուր վարձատրությունը, որը ներառված է վարչական ծախսերի կազմում:

հազ. դրամ	2019թ.	2018թ.
Աշխատավարձ և պարգևավճարներ	12,620	4,742

(բ) Գործարքներ այլ կապակցված կողմերի հետ

հազ. դրամ	Գործարքի գումարը դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար		Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	
	2019թ.	2018թ.	2019թ.	2018թ.
Ներդրումային գույքի վարձակալություն				
Մասնակիցների վերահսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	81,320	81,320	4,000	2,600
Ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացված կանխավճարներ				
Մասնակիցների վերահսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	-	-	-	1,032
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ				
Այլ կապակցված կողմեր	3,672	19,882	62,319	58,647
Մասնակիցների կարգավիճակով տրված նվիրատվություններ				
Մասնակիցների վերահսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	65,000	-	-	-
Ստացված/(մարված) վարկեր և փոխառություններ				
Մասնակից	-	(896,112)	-	-
Մասնակիցների վերահսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	(155,525)	(62,868)	785,751	864,316
Այլ կապակցված կողմեր	-	-	885,715	889,960
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ				
Մասնակից	-	-	143,910	145,125
Մասնակիցների վերահսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	-	505,000	196,880	198,500
Ապրանքների ձեռքբերում				
Մասնակիցների վերահսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	13,668	4,982	1,918	462

Կապակցված կողմերից ստացված փոխառությունների պայմանները ներկայացված են Ծանոթագրություն 16-ի (ա) կետում:

Կապակցված կողմերին տրամադրված երաշխավորությունների մանրամասները ներկայացված են Ծանոթագրություն 20-ի (բ) կետում:

2019թ. ընթացքում 77,364 հազար դրամ (2018թ-ին՝ 81,551 հազար դրամ) գումարով տոկոսային ծախսը հաշվեգրվել էր կապակցված կողմերից ստացված փոխառություններին:

23. Չափման հիմունքներ

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են սկզբնական արժեքի հիմունքով, բացառությամբ ներդրումային գույքի և շենքի (ներառված հիմնական միջոցների կազմում), որոնք ներկայացված են անկախ գնահատողի կողմից որոշված իրական արժեքով:

24. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասեր

Ստորև ներկայացված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը կիրառվել է հետևողականորեն այս ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացված բոլոր ժամանակաշրջանների համար:

(ա) Հասույթ

Հաճախորդների հետ պայմանագրերին վերաբերող Ընկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության մասին տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 6-ի (գ) կետում:

(բ) Պայմանագրի գծով պարտավորություններ

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են գույքի գնման պայմանագրերի համար հաճախորդներից ստացված կանխավճարներին, որոնց համար հասույթը ճանաչվում է գույքի փոխանցման պահին:

Ֆինանսավորման հետևանքը (տոկոսային ծախս) ներկայացվում է հաճախորդների հետ պայմանագրերից ստացված հասույթից առանձին՝ շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունում և ներառվում է ֆինանսական ծախսերի կազմում:

(գ) Ֆինանսական եկամուտ և ֆինանսական ծախսեր

Ընկերության ֆինանսական եկամուտը և ֆինանսական ծախսերը ներառում են.

- տոկոսային եկամուտը
- տոկոսային ծախսը,
- ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների հետ կապված փոխարժեքային տարբերություններից առաջացող օգուտը կամ վնասը:

Ֆինանսական գործիքների գծով տոկոսային եկամուտը կամ ծախսը ճանաչվում է կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը, բացառությամբ պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով հաշվարկված տոկոսային ծախսի:

Արդյունավետ տոկոսադրույքն այն դրույքն է, որը ֆինանսական գործիքի ակնկալվող ժամկետի համար գնահատված ապագա դրամական վճարումները կամ մուտքերը զեղչում է ճիշտ մինչև՝

- ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեք կամ
- ֆինանսական պարտավորության ամորտիզացված արժեք:

Տոկոսային եկամուտը կամ ծախսը հաշվարկելիս արդյունավետ տոկոսադրույքը կիրառվում է ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքի (եթե ակտիվը պարտքային առումով արժեզրկված չէ) կամ պարտավորության ամորտիզացված արժեքի նկատմամբ: Սկզբնական ճանաչումից հետո պարտքային առումով արժեզրկված ֆինանսական ակտիվների համար տոկոսային եկամուտը հաշվարկվում է կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքը ֆինանսական ակտիվի ամորտիզացված արժեքի նկատմամբ: Եթե ակտիվը դադարում է պարտքային առումով արժեզրկված լինելուց, հաշվարկը կրկին իրականացվում է համախառն հիմունքով:

Փոխառության ծախսումները, որոնք անմիջականորեն վերագրելի չեն որակավորվող ակտիվի ձեռքբերմանը, կառուցմանը կամ արտադրությանը ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը:

Փոխարժեքային տարբերություններից առաջացող օգուտը և վնասը ներկայացվում են զուտ հիմունքով որպես ֆինանսական եկամուտ կամ ֆինանսական ծախս՝ կախված այն հանգամանքից, թե որ դիրքում են կատարվում արտարժույթի փոփոխությունները՝ զուտ շահույթի, թե՝ զուտ վնասի:

(դ) Արտարժույթ

(i) Արտարժույթով գործառնություններ

Արտարժույթով գործառնությունները վերահաշվարկվում են Ընկերության ֆունկցիոնալ արժույթի գործառնության ամսաթվի փոխարժեքով:

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ արտարժույթով դրամային ակտիվները և պարտավորությունները վերահաշվարկվում են ֆունկցիոնալ արժույթի այդ օրվա փոխարժեքով: Դրամային հոդվածների հետ կապված արտարժույթով գործառնությունների գծով օգուտը կամ վնասն իրենից ներկայացնում է տարբերություն ժամանակաշրջանի սկզբի դրությամբ ֆունկցիոնալ արժույթով արտահայտված, ժամանակաշրջանի համար արդյունավետ տոկոսադրույքով հաշվարկված տոկոսների ու վճարումների մասով ճշգրտված ամորտիզացված արժեքի և հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ գործող փոխարժեքով վերահաշվարկված ֆունկցիոնալ արժույթով արտահայտված ամորտիզացված արժեքի միջև:

Իրական արժեքով չափվող արտարժույթով ոչ դրամային ակտիվները և պարտավորությունները վերահաշվարկվում են ֆունկցիոնալ արժույթի իրական արժեքի որոշման ամսաթվի փոխարժեքով:Սկզբնական արժեքով չափվող արտարժույթով ոչ դրամային հոդվածները վերահաշվարկվում են գործառնության ամսաթվի փոխարժեքով:

Արտարժույթի վերափոխարկումից առաջացող տարբերությունները որպես կանոն ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում:

(ե) Աշխատակիցների կարճաժամկետ հատուցումներ

Աշխատակիցների կարճաժամկետ հատուցումների գծով պարտականությունները չափվում են առանց զեղչման և ծախսագրվում են համապատասխան ծառայությունը մատուցելիս: Պարտավորությունը ճանաչվում է այն գումարի չափով, որն ակնկալվում է վճարել կարճաժամկետ դրամական միջոցների տեսքով պարգևավճարների կամ շահույթի բաշխումների պլանների շրջանակում, եթե Ընկերությունն ունի ներկա իրավական կամ կառուցողական պարտականություն այդ գումարը վճարել որպես աշխատակցի անցյալ ծառայության արդյունք և կարող է արժանահավատորեն գնահատել պարտականությունը:

(զ) Հարկում

Շահութահարկը բաղկացած է ընթացիկ և հետաձգված հարկերից: Շահութահարկը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում, բացառությամբ այն մասի, որը վերաբերում է ձեռնարկատիրական գործունեության միավորմանը, կամ ուղղակիորեն սեփական կապիտալում կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված հոդվածներին:

(i) Ընթացիկ հարկ

Ընթացիկ հարկը հարկի այն գումարն է, որն ակնկալվում է վճարել կամ ստանալ տարվա հարկվող եկամտի կամ վնասի գծով՝ կիրառելով հարկի այն դրույքները, որոնք ուժի մեջ են եղել կամ ըստ էության ուժի մեջ են եղել հաշվետու ամսաթվի դրությամբ, և ներառում է նախորդ տարիների համար վճարման ենթակա հարկի գծով ճշգրտումները:

(ii) Հետաձգված հարկ

Հետաձգված հարկը ճանաչվում է ֆինանսական հաշվետվություններում արտացոլվելու նպատակով որոշվող ակտիվների ու պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքների և հարկային նպատակների համար օգտագործվող գումարների միջև ժամանակավոր տարբերությունների գծով: Հետաձգված հարկ չի ճանաչվում այն ժամանակավոր տարբերությունների գծով, որոնք առաջանում են ակտիվների կամ պարտավորությունների սկզբնական ճանաչման ժամանակ բիզնեսի միավորում չհանդիսացող գործարքի արդյունքում, որն ազդեցություն չունի ո՛չ հաշվապահական և ո՛չ հարկվող շահույթի կամ վնասի վրա:

Հետաձգված հարկային ակտիվները ճանաչվում են չօգտագործված հարկային վնասների, չօգտագործված հարկային զեղչերի և նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունների գծով այն չափով, որով հավանական է, որ Ընկերությունն ապագայում կունենա հարկվող շահույթ, որի դիմաց դրանք կարող են օգտագործվել: Ապագա հարկվող շահույթը որոշվում է հարկվող ժամանակավոր տարբերությունների մարումից առաջացող գումարի հիման վրա: Եթե հարկվող ժամանակավոր տարբերությունների գումարը բավարար չէ հետաձգված հարկային ակտիվն ամբողջությամբ ճանաչելու համար, դիտարկվում է գոյություն ունեցող ժամանակավոր տարբերությունների մարումներով ճշգրտված ապագա հարկվող շահույթը, որը որոշվում է Ընկերության գործարար ծրագրերի հիման վրա: Հետաձգված հարկային ակտիվները վերանայվում են յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ և նվազեցվում են այն չափով, որով այլևս հավանական չէ, որ համապատասխան հարկային օգուտը կիրացվի: Այս նվազեցումները հակադարձվում են, եթե մեծանում է ապագա հարկվող շահույթի առկայության հավանականությունը:

Չճանաչված հետաձգված հարկային ակտիվները վերագնահատվում են յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ և ճանաչվում են այն չափով, որով հավանական է, որ Ընկերությունն ապագայում կունենա հարկվող շահույթ, որի դիմաց կարող է դրանք օգտագործվել:

Հետաձգված հարկը չափվում է օգտագործելով հարկի այն դրույքները, որոնք ակնկալվում է, որ կկիրառվեն ժամանակավոր տարբերությունների նկատմամբ վերջիններս հակադարձելիս՝ հիմք ընդունելով այն օրենքները, որոնք ուժի մեջ են եղել կամ ըստ էության ուժի մեջ են եղել հաշվետու ամսաթվի դրությամբ:

Հետաձգված հարկի չափումն արտացոլում է այն հարկային հետևանքները, որոնք կառաջանան կախված այն եղանակից, որով Ընկերությունը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում ակնկալում է փոխհատուցել կամ մարել իր ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքները:

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցվում են, եթե Ընկերությունը տվյալ պահին ունի ունի ընթացիկ հարկային ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցելու իրագործելի իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք և հետաձգված հարկային ակտիվներն ու հետաձգված հարկային պարտավորությունները վերաբերում են շահութահարկին, որը գանձվում է նույն հարկային մարմնի կողմից նույն հարկատուից կամ տարբեր հարկատուներից, որոնք մտադիր են կամ մարել ընթացիկ հարկային պարտավորությունները և ակտիվներ զուտ հիմունքով, կամ միաժամանակ իրացնել հարկային ակտիվները և մարել հարկային պարտավորությունները:

(է) Պաշարներ

Պաշարները չափվում են սկզբնական արժեքից և իրացման զուտ արժեքից նվազագույնով: Պաշարների սկզբնական արժեքը հաշվարկվում է «առաջինը մուտք՝ առաջինը ելք» սկզբունքով և ներառում է պաշարների ձեռք բերման ծախսումները, արտադրական կամ փոխարկման ծախսումները և դրանք ներկա գտնվելու վայր և վիճակի բերելու հետ կապված այլ ծախսումներ: Արտադրված պաշարների և անավարտ արտադրանքի դեպքում, սկզբնական արժեքը ներառում է արտադրական վերադիր ծախսումների համապատասխան մասը՝ հիմք ընդունելով արտադրական նորմատիվային հզորությունը:

Իրացման զուտ արժեքը սովորական գործունեության ընթացքում վաճառքի գնահատված գինն է՝ հանած համալրման և վաճառքը կազմակերպելու համար գնահատված ծախսումները:

(ը) Հիմնական միջոցներ

(i) Ճանաչում և չափում

Հիմնական միջոցների միավորները, բացառությամբ շենքի, չափվում են սկզբնական արժեքով՝ հանած կուտակված մաշվածությունը և կուտակված արժեզրկումից կորուստները:

Սկզբնական արժեքը ներառում է ակտիվի ձեռք բերմանն ուղղակի վերագրելի ծախսումները: Սեփական ուժերով կառուցված ակտիվների սկզբնական արժեքը ներառում է նյութերի արժեքը, ուղղակի աշխատուժի գծով ծախսումները, ակտիվն իր նպատակային օգտագործման համար աշխատանքային վիճակի բերելու հետ անմիջականորեն կապված ցանկացած այլ ծախսումները, ակտիվի ապատեղակայման և քանդման ծախսումները, տեղանքի վերականգնման ծախսումները և կապիտալացված փոխառության ծախսումները: Ձեռքբերված համակարգչային ծրագիրը, որը հանդիսանում է համապատասխան սարքավորման ֆունկցիոնալության անբաժանելի մասը, կապիտալացվում է որպես սարքավորման մաս:

Երբ հիմնական միջոցի միավորը բաղկացած է օգտակար ծառայության տարբեր ժամկետ ունեցող խոշոր բաղկացուցիչներից, այդ բաղկացուցիչները հաշվառվում են որպես հիմնական միջոցների առանձին միավորներ (հիմնական բաղկացուցիչներ):

Հիմնական միջոցի միավորի օտարումից ստացված շահույթը և վնասը որոշվում են համեմատելով օտարումից ստացված մուտքերը հիմնական միջոցի հաշվեկշռային արժեքի հետ և ճանաչվում են զուտ հիմունքով «այլ եկամուտ/այլ ծախս» հոդվածում՝ շահույթում կամ վնասում:

(ii) Հետագա ծախսումներ

Հետագա ծախսումները կապիտալացվում են միայն այն դեպքում, երբ հավանական է, որ Ընկերություն կհոսեն այդ ծախսումների հետ կապված ապագա տնտեսական օգուտները:

Հիմնական միջոցների ամենօրյա սպասարկման ծախսումները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում՝ առաջանալուն պես:

(iii) Շենքի վերագնահատում

Շենքը չափվում է իրական արժեքով՝ անկախ գնահատողների կողմից պարբերաբար իրականացվող գնահատման հիման վրա: Եթե շենքի հաշվեկշռային արժեքը վերագնահատման հետևանքով աճում է, աճն ուղղակիորեն ճանաչվում է վերագնահատումից աճ հոդվածում՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում: Այնուամենայնիվ, եթե այդ աճը վերականգնում է շահույթում կամ վնասում ճանաչված նախկին վերագնահատումների արդյունքում առաջացած նվազումը, ապա այն ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում: Եթե շենքի հաշվեկշռային արժեքը վերագնահատման հետևանքով նվազում է, նվազումը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում: Այնուամենայնիվ, եթե այդ նվազումը վերականգնում է սեփական կապիտալում որպես այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք ճանաչված նախկին վերագնահատումների արդյունքում առաջացած աճը, այն ճանաչվում է այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում:

(iv) Մաշվածություն

Հիմնական միջոցների միավորների մաշվածության հաշվարկը սկսվում է դրանց տեղադրման և շահագործման հանձնելու պահից, իսկ սեփական ուժերով կառուցված ակտիվների դեպքում՝ վերջիններիս կառուցումն ավարտելու և շահագործման հանձնելու պահից: Մաշվածությունը հաշվարկվում է ակտիվի սկզբնական արժեքի հիման վրա՝ հանած վերջինիս գնահատված մնացորդային արժեքը:

Մաշվածությունը սովորաբար ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում՝ կիրառելով գծային մեթոդը հիմնական միջոցների միավորի յուրաքանչյուր մասի օգտակար ծառայության գնահատված ժամկետի ընթացքում, քանի որ այս մեթոդն առավել ճիշտ է արտացոլում ակտիվի հետ կապված ապագա տնտեսական օգուտների օգտագործման մոդելը: Հողատարածքի գծով մաշվածություն չի հաշվարկվում:

Ստորև ներկայացված են հիմնական միջոցների հիմնական միավորների օգտակար ծառայության գնահատված ժամկետները ընթացիկ և համադրելի ժամանակաշրջանների համար:

- շենք 45 տարի,
- փոխադրամիջոցներ 5 տարի,
- գրասենյակային և համակարգչային սարքավորումներ 1-5 տարի:

Մաշվածության հաշվարկի մեթոդները, օգտակար ծառայության ժամկետները և մնացորդային արժեքները վերանայվում են յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ և անհրաժեշտության դեպքում՝ ճշգրտվում:

(v) Վերադասակարգում ներդրումային գույքի

Երբ գույքի գտագործման նպատակը սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցված գույքից փոխվում է ներդրումային գույքի, այն համապատասխանաբար վերադասակարգվում է նեդրումային գույքի

(թ) Ներդրումային գույք

Ներդրումային գույքը սկզբնապես չափվում է սկզբնական արժեքով, իսկ հետագայում՝ իրական արժեքով, որի փոփոխությունները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում:

Ներդրումային գույքի օտարումից ստացված ցանկացած օգուտը կամ կորուստը (որը հաշվարկվում է որպես օտարումից զուտ մուտքերի և միավորի հաշվեկշռային արժեքի տարբերություն) ճանաչվում է շահույթում կամ վնասու: Նախկինում որպես հիմնական միջոց դասակարգված ներդրումային գույքի վաճառքի դեպքում, վերագնահատման պահուստում ներառված համապատասխան գումարը փոխանցվում է չբաշխված շահույթ:

(ժ) Ֆինանսական գործիքներ

(i) Ճանաչում և սկզբնական չափում

Առևտրական դեբիտորական պարտքերը և թողարկված պարտքային արժեթղթերը սկզբնապես ճանաչվում են սկզբնավորման ժամանակ: Մյուս բոլոր ֆինանսական ակտիվները և ֆինանսական պարտավորությունները սկզբնապես ճանաչվում են, երբ Ընկերությունը դառնում է գործիքի պայմանագրային կողմ:

Ֆինանսական ակտիվը (եթե այն առևտրական դեբիտորական պարտք չէ, որը չի պարունակում նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ) կամ ֆինանսական պարտավորությունը սկզբնապես չափվում է իրական արժեքով՝ գումարած, շահույթի կամ վնասի միջոցով իրական արժեքով չչափվող հոդվածի դեպքում, գործարքի գծով այն ծախսումները, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի է ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության ձեռքբերմանը կամ թողարկմանը: Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ չպարունակող առևտրական դեբիտորական պարտքը սկզբնապես չափվում է գործարքի գնով:

(ii) Դասակարգում և հետագա չափում

Ֆինանսական ակտիվներ

Սկզբնական ճանաչման պահին ֆինանսական ակտիվը դասակարգում է որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող, այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող՝ պարտքային ներդրումների համար, այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող՝ բաժնային ներդրումների համար, կամ շահույթի կամ վնասի միջոցով իրական արժեքով չափվող:

Ֆինանսական ակտիվները չեն վերադասակարգվում սկզբնական ճանաչումից հետո, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ Ընկերությունը փոխում է ակտիվների կառավարման իր բիզնես մոդելը, որի դեպքում փոփոխության ազդեցությունը կրող բոլոր ֆինանսական ակտիվները վերադասակարգվում են բիզնես մոդելի փոփոխությանը հաջորդող առաջին հաշվետու ժամանակաշրջանի առաջին օրը:

Ֆինանսական ակտիվը չափվում է ամորտիզացված արժեքով, եթե բավարարում է ստորև ներկայացված երկու պայմանները և նախորոշված չէ որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող.

- ակտիվը պահվում է այնպիսի բիզնես մոդելի շրջանակում, որի նպատակն է պահել ակտիվները պայմանագրային դրամական հոսքերը հավաքելու համար և
- ֆինանսական ակտիվի պայմանագրային պայմանները որոշակի ամսաթվերին առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի գծով հաշվարկված տոկոսների վճարումներ են:

Պարտքային գործիքում ներդրումը չափվում է իրական արժեքով այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով, եթե այն բավարարում է ստորև ներկայացված երկու պայմանները և նախորոշված չէ որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող.

- ակտիվը պահվում է այնպիսի բիզնես մոդելի շրջանակում, որի նպատակն իրագործվում է թե՛ պայմանագրային դրամական հոսքերը հավաքելու և թե՛ ֆինանսական ակտիվները վաճառելու միջոցով և
- ֆինանսական ակտիվի պայմանագրային պայմանները որոշակի ամսաթվերին առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի գծով հաշվարկված տոկոսների վճարումներ են:

Առևտրական նպատակով չպահվող բաժնային գործիքում ներդրման սկզբնական ճանաչման ժամանակ Ընկերությունը կարող է անշրջելի ընտրություն կատարել՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ներկայացնելու ներդրման իրական արժեքի հետագա փոփոխությունները: Այս ընտրությունը կատարվում է առանձին՝ յուրաքանչյուր ներդրման համար:

Բոլոր ֆինանսական ակտիվները, որոնք չեն դասակարգվում որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող, ինչպես ներկայացված է վերը, չափվում են իրական արժեքով շահույթի կամ վնասի միջոցով: Սկզբնական ճանաչման պահին Ընկերությունը կարող է անշրջելիորեն նախորոշել ֆինանսական ակտիվը, որն այլապես բավարարում է ամորտիզացված արժեքով կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվելու պահանջները, որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող, եթե դա կվերացնի կամ էականորեն կնվազեցնի հաշվառման անհամապատասխանությունը, որը հակառակ դեպքում կառաջանար:

Ֆինանսական ակտիվներ. Բիզնես մոդելի գնահատում

Ընկերությունը պորտֆելի մակարդակով գնահատում է այն բիզնես մոդելի նպատակը, որի շրջանակում պահվում է ակտիվը, քանի որ այս գնահատումը լավագույնս արտացոլում է գործունեությունը կառավարելու և ղեկավարությանը տեղեկատվություն տրամադրելու եղանակը: Այդ դեպքում դիտարկվում է հետևյալ տեղեկատվությունը.

– պորտֆելի համար սահմանված քաղաքականությունը և նպատակները և այդ քաղաքականության աշխատանքը գործնականում: Մասնավորապես, արդյոք ղեկավարության ռազմավարության նպատակն է ապահովել պամանագրով նախատեսված տոկոսային եկամտի ստացումը, ապահովել որոշակի տոկոսային եկամտաբերության մակարդակը, համապատասխանեցնել ֆինանսական ակտիվների ժամկետները այն պարտավորությունների ժամկետներին, որոնք ֆինանսավորվում են այդ ակտիվներով, կամ դրամական միջոցների ակնկալվող արտահոսքին, կամ իրացնել դրամական հոսքերն ակտիվների վաճառքի միջոցով:

- բիզնես մոդելի (և այդ բիզնես մոդելում պահվող ֆինանսական ակտիվների) վրա ազդող ռիսկերը և այդ ռիսկերի կառավարման եղանակը:
- նախորդ ժամանակաշրջաններում ֆինանսական ակտիվների վաճառքների հաճախականությունը, ծավալը և ժամկետները, այդ վաճառքների պատճառները և ապագա վաճառքների հետ կապված ակնկալիքները:

Ֆինանսական ակտիվների փոխանցումը երրորդ կողմերին այնպիսի գործարքներում, որոնք չեն բավարարում ապաճանաչման պայմանները, չի դիտարկվում որպես վաճառք այս նպատակի համար, և Ընկերությունը շարունակում է ճանաչել այդ ակտիվները:

Ֆինանսական ակտիվները, որոնք պահվում են առևտրական նպատակով կամ կառավարվում են և որոնց արդյունքը գնահատվում է իրական արժեքի հիմունքով, չափվում են իրական արժեքով շահույթի կամ վնասի միջոցով:

Ֆինանսական ակտիվներ. Գնահատում, թե արդյոք պայմանագրային դրամական հոսքերը հանդիսանում են միայն մայր գումարի և տոկոսների վճարումներ

Այս գնահատման նպատակների համար «մայր գումարը» սահմանվում է որպես ֆինանսական ակտիվի իրական արժեք սկզբնական ճանաչման պահին: «Տոկոսը» բաղկացած է փողի ժամանակային արժեքի և որոշակի ժամանակահատվածում չմարված մայր գումարի հետ կապված պարտքային ռիսկի և փոխատվության հետ առնչվող այլ հիմնական ռիսկերի և ծախսերի (օրինակ՝ իրացվելիության ռիսկի և վարչական ծախսերի) համար փոխհատուցումից, ինչպես նաև շահույթի մարժայից:

Գնահատելիս, թե արդյոք պայմանագրային դրամական հոսքերը հանդիսանում են միայն մայր գումարի և տոկոսների վճարումներ, Ընկերությունը դիտարկում է գործիքի պայմանագրային պայմանները: Այս դեպքում գնահատվում է, թե արդյոք ֆինանսական ակտիվը պարունակում է այնպիսի պայմանագրային պայման, որը կարող է այնպես փոխել պայմանագրային դրամական հոսքերի ժամկետները կամ գումարը, որ ֆինանսական ակտիվը չբավարարի այդ պայմանը: Այս գնահատումն իրականացնելիս Ընկերությունը դիտարկում է հետևյալը.

- պայմանական դեպքերը, որոնք կարող են փոխել դրամական հոսքերի գումարը կամ ժամկետները,
- վաղաժամ մարման և ժամկետի երկարաձգման պայմանները,
- պայմանները, որոնք սահմանափակում են Ընկերության պահանջը որոշակի ակտիվներից առաջացող դրամական հոսքերով (օրինակ՝ առանց ռեգրեսի իրավունքի ֆինանսական ակտիվ):

Վաղաժամ մարման պայմանը համապատասխանում է միայն մայր գումարի և տոկոսների վճարում հանդիսանալու չափանիշին, եթե վաղավճարման գումարն ըստ էության իրենից ներկայացնում է մայր գումարի և չմարված մայր գումարի գծով տոկոսների չվճարված գումարները, որոնք կարող են ներառել պայմանագրի վաղաժամ դադարեցման համար ողջամիտ փոխհատուցում:

Ֆինանսական ակտիվներ. Հետագա չափում, օգուտներ և կորուստներ

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվները հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Ամորտիզացված արժեքը նվազեցվում է արժեզրկումից կորուստների չափով: Տոկոսային եկամուտը, փոխարժեքային տարբերություններից առաջացող օգուտը և վնասը և արժեզրկումը ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում: Ապաճանաչումից առաջացող օգուտը կամ կորուստը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Ֆինանսական պարտավորություններ. Դասակարգում, հետագա չափում, օգուտներ և կորուստներ

Ֆինանսական պարտավորությունները դասակարգվում են որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող և հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Տոկոսային ծախսը և փոխարժեքային տարբերություններից առաջացող օգուտը և վնասը ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում: Ապաճանաչումից առաջացող ցանկացած օգուտը կամ կորուստը նույնպես ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Ֆինանսական պարտավորությունները ներառում էին վարկերը և փոխառությունները և առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքերը:

(iii) Ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների փոփոխում

Ֆինանսական ակտիվներ

Եթե ֆինանսական ակտիվի պայմանները փոփոխվում են, Ընկերությունը գնահատում է, թե արդյոք փոփոխված ակտիվի դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր են: Եթե դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր են («նշանակալի փոփոխություն»), ապա սկզբնական ֆինանսական ակտիվի դրամական հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները համարվում են ուժը կորցրած: Այս դեպքում սկզբնական ֆինանսական ակտիվն ապաճանաչվում է և ճանաչվում է նոր ֆինանսական ակտիվ՝ իրական արժեքով:

Ընկերությունն իրականացնում է փոփոխության նշանակալի լինելու քանակական և որակական գնահատում, այսինքն, գնահատում է, թե արդյոք սկզբնական ֆինանսական ակտիվի դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբերվում են փոփոխված կամ փոխարինված ֆինանսական ակտիվի դրամական հոսքերից: Ընկերությունը գնահատում է փոփոխության նշանակալի լինելը դիտարկելով քանակական և որակական գործոնները հետևյալ հերթականությամբ՝ որակական գործոններ, քանակական գործոններ, որակական և քանակական գործոնների համատեղ ազդեցություն: Եթե դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր են, ապա սկզբնական ֆինանսական ակտիվի դրամական հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները համարվում են ուժը կորցրած: Այս գնահատումն իրականացնելիս Ընկերությունը կիրառում է ֆինանսական պարտավորությունների ապաճանաչման համար օգտագործված ուղեցույցին նմանատիպ ուղեցույց:

Ընկերությունը եզրահանգում է, որ փոփոխությունը նշանակալի է հետևյալ որակական գործոնների հիման վրա.

- ֆինանսական ակտիվի արժույթի փոփոխություն,
- գրավի կամ պարտքի որակի բարելավման այլ միջոցների փոփոխություն,
- ֆինանսական ակտիվի պայմանների այնպիսի փոփոխություն, որը հանգեցնում է միայն մայր գումարի և տոկոսների վճարումներ հանդիսանալու չափանիշի հետ անհամապատասխանությանը (օրինակ՝ փոխարկման պայմանի ներառում):

Եթե ամորտիզացված արժեքով հաշվառվող փոփոխված ֆինանսական ակտիվից առաջացող դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր չեն, փոփոխությունը չի հանգեցնում ֆինանսական ակտիվի ապաճանաչմանը: Այս դեպքում, Ընկերությունը վերահաշվարկում է ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը և համախառն հաշվեկշռային արժեքի ճշգրտումից առաջացող գումարը ճանաչում է որպես փոփոխությունից օգուտ կամ կորուստ՝ շահույթի կամ վնասի կազմում: Ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը վերահաշվարկվում է որպես վերաբանակցված կամ փոփոխված պայմանագրային դրամական հոսքերի ներկա արժեք, որոնք զեչվում են ֆինանսական ակտիվի սկզբնական

արդյունավետ տոկոսադրույքով: Ցանկացած կրած ծախսում կամ վճար ճշգրտում է փոփոխված ֆինանսական ակտիվի հաշվեկշռային արժեքը և ամորտիզացվում է փոփոխված ֆինանսական ակտիվի մնացած ժամկետի ընթացքում:

Ֆինանսական պարտավորություններ

Ընկերությունն ապաճանաչում է ֆինանսական պարտավորությունը, երբ փոխվում են վերջինիս պայմանները և երբ փոփոխված պարտավորության դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր են: Այս դեպքում փոփոխված պայմանների հիման վրա ճանաչվում է նոր ֆինանսական պարտավորություն՝ իրական արժեքով: Մարված ֆինանսական պարտավորության հաշվեկշռային արժեքի և փոփոխված պայմաններով նոր ֆինանսական պարտավորության արժեքի տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Եթե փոփոխությունը (կամ փոխանակումը) չի հանգեցնում ֆինանսական պարտավորության ապաճանաչմանը, Ընկերությունը կիրառում է այն հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը, համաձայն որի ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը ճշգրտվում է, երբ փոփոխությունը չի հանգեցնում ֆինանսական ակտիվի ապաճանաչման, այսինքն, Ընկերությունը ճանաչում է փոփոխության (կամ փոխանակման) արդյունքում առաջացող ֆինանսական պարտավորության ամորտիզացված արժեքի ճշգրտումը շահույթում կամ վնասում փոփոխության (կամ փոխանակման) ամսաթվի դրությամբ:

Գոյություն ունեցող ֆինանսական պարտավորությունների դրամական հոսքերի փոփոխությունները չեն դիտարկվում որպես փոփոխություն, եթե բխում են գոյություն ունեցող պայմանագրային պայմաններից, օրինակ՝ բանկերի կողմից ֆիքսված տոկոսադրույքների փոփոխությունները ՀՀ ԿԲ-ի հիմնական տոկոսադրույքի փոփոխությունների արդյունքում, եթե վարկային պայմանագրով բանկերն իրավունք ունի կատարել նման փոփոխություն և Ընկերությունը հնարավորություն ունի կամ համաձայնվել վերանայված տոկոսադրույքի հետ, կամ մարել վարկն անվանական արժեքով՝ առանց տուգանքի: Տոկոսադրույքի փոփոխությունը մինչև ընթացիկ շուկայական տոկոսադրույքը Ընկերությունը հաշվառում է կիրառելով լողացող տոկոսադրույքով ֆինանսական գործիքների համար գործող ուղեցույցը: Սա նշանակում է, որ արդյունավետ տոկոսադրույքը ճշգրտվում է առաջընթաց:

Ընկերությունն իրականացնում է փոփոխության նշանակալի լինելու քանակական և որակական գնահատում՝ դիտարկելով որակական գործոնները, քանակական գործոնները և որակական և քանակական գործոնների համատեղ ազդեցությունը: Ընկերությունը եզրահանգում է, որ փոփոխությունը նշանակալի է հետևյալ որակական գործոնների հիման վրա.

- ֆինանսական պարտավորության արժույթի փոփոխություն,
- գրավի կամ պարտքի որակի բարելավման այլ միջոցների փոփոխություն,
- փոխարկման հնարավորության ներառում,
- ֆինանսական պարտավորության ստորադասության փոփոխություն:

Քանակական գնահատման համար պայմանները նշանակալիորեն տարբեր են, եթե նոր պայմաններով դրամական հոսքերի զեղչված ներկա արժեքը, ներառյալ վճարված վճարները զուտ ստացված վճարներով և զեղչված սկզբնական արդյունավետ տոկոսադրույքով, նվազագույնը 10 տոկոսով տարբերվում է սկզբնական ֆինանսական պարտավորության մնացած դրամական հոսքերի զեղչված ներկա արժեքից: Եթե փոխանակումը կամ պայմանների փոփոխումը չի հաշվառվում որպես մարում, ապա ցանկացած կրած ծախսում կամ վճար ճշգրտում է պարտավորության հաշվեկշռային արժեքը և ամորտիզացվում փոփոխված պարտավորության մնացած ժամկետի ընթացքում:

(iv) Ապաճանաչում

Ֆինանսական ակտիվներ

Ընկերությունն ապաճանաչում է ֆինանսական ակտիվն այն դեպքում, երբ ֆինանսական ակտիվից առաջացող դրամական հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները կորցնում են իրենց ուժը, կամ երբ փոխանցում է դրամական հոսքեր ստանալու իրավունքներն այնպիսի գործարքում, որում փոխանցվում են ֆինանսական ակտիվի սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերն ու հատույցները, կամ որում Ընկերությունը ոչ փոխանցում, ոչ էլ պահպանում է սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերն և հատույցները և չի պահպանում ֆինանսական ակտիվի նկատմամբ հսկողությունը:

Ընկերությունն իրականացնում է գործարքներ, որոնց շրջանակում փոխանցում է ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ճանաչված ակտիվները, սակայն պահպանում է փոխանցված ակտիվների սեփականության հետ կապված կամ բոլոր, կամ, ըստ էության, բոլոր ռիսկերը և հատույցները: Նման դեպքերում փոխանցված ակտիվները չեն ապաճանաչվում:

Ֆինանսական պարտավորություններ

Ընկերությունն ապաճանաչում է ֆինանսական պարտավորությունն այն դեպքում, երբ իր պայմանագրային պարտականությունները կատարվում են, կամ չեղյալ են համարվում, կամ ուժը կորցնում են: Ընկերությունը նաև ապաճանաչում է ֆինանսական պարտավորությունը, երբ փոփոխվում են վերջինիս պայմանները և երբ փոփոխված պարտավորությունից առաջացող դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր են, որի դեպքում փոփոխված պայմանների հիման վրա ճանաչվում է նոր ֆինանսական պարտավորություն՝ իրական արժեքով:

Ֆինանսական պարտավորության ապաճանաչման ժամանակ մարված ֆինանսական պարտավորության հաշվեկշռային արժեքի և վճարված հատուցման (ներառյալ՝ փոխանցված ցանկացած ոչ դրամային ակտիվները կամ ստանձնած պարտավորությունները) միջև տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

(v) Հաշվանցում

Ֆինանսական ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցվում են և ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ներկայացվում է զուտ գումարն այն և միայն այն դեպքում, երբ Ընկերությունը տվյալ պահին ունի գումարները հաշվանցելու իրագործելի իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք և մտադիր է կամ հաշվարկն իրականացնել զուտ հիմունքով, կամ իրացնել ակտիվը և մարել պարտավորությունը միաժամանակ:

(h) Կանոնադրական կապիտալ

Ընկերության բաժնեմասերը ենթակա են մարման մասնակցի ընտրությամբ՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն: Ընկերությունը պարտավոր է վճարել դուրս եկող մասնակցին վերջինիս դուրս գալու տարվա Ընկերության զուտ ակտիվների նրա բաժնեմասը դրամական միջոցներով, կամ մասնակցի համաձայնության դեպքում՝ բնաիրային տեսքով:

ՀՀՄՍ 32 *«Ֆինանսական գործիքներ. Ներկայացում»* համաձայն՝ մասնակիցներին վերագրելի զուտ ակտիվները դասակարգվում են որպես սեփական կապիտալ այս ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացված բոլոր ժամանակաշրջաններում, քանի որ ղեկավարությունը գտնում է, որ Ընկերության վերադարձնելի ֆինանսական գործիքները բավարարում են վերադարձնելի ֆինանսական գործիքները որպես սեփական սեփական կապիտալ ներկայացնելու ՀՀՄՍ 32-ի բոլոր պահանջները:

(լ) Արժեզրկում

(i) Ոչ ածանցյալ ֆինանսական ակտիվներ

Ֆինանսական գործիքներ

Ընկերությունը ճանաչում է կորստի պահուստ ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներից ակնկալվող պարտքային կորուստների գծով:

Խմբային հիմունքով գնահատվող առևտրական դեբիտորական պարտքերի գծով կորստի պահուստը միշտ չափվում է ամբողջ ժամկետում ակնկալվող պարտքային կորուստներին հավասար գումարով:

Երբ Ընկերությունը որոշում է, թե արդյոք տեղի է ունեցել ֆինանսական ակտիվի գծով պարտքային ռիսկի նշանակալի աճ սկզբնական ճանաչումից ի վեր և երբ գնահատում է ակնկալվող պարտքային կորուստները, այն դիտարկում է ողջամիտ և հիմնավորված տեղեկատվությունը, որը տեղին է և հասանելի առանց անհարկի ծախսումների կամ ջանքերի: Գնահատումը ներառում է քանակական և որակական տվյալները, ինչպես նաև Ընկերության անցյալ ժամանակաշրջանների փորձի և պարտքի հիմնավորված գնահատման վրա հիմնված վերլուծությունը և ապագայամետ տեղեկատվությունը:

Ընկերությունը ենթադրում է, որ տեղի է ունեցել ֆինանսական ակտիվի գծով պարտքային ռիսկի նշանակալի աճ, եթե այն ավելի քան 30 օր ժամկետանց է:

Ընկերությունը համարում է, որ ֆինանսական ակտիվի գծով տեղի է ունեցել պարտազանցում, եթե՝

- հավանական չէ, որ փոխառուն ամբողջությամբ կկատարի պարտքի հետ կապված իր պարտականություններն Ընկերության նկատմամբ, եթե Ընկերությունը չձեռնարկի այնպիսի գործողություններ, ինչպիսին գրավի իրացումն է (վերջինիս առկայության դեպքում), կամ
- ֆինանսական ակտիվն ավելի քան 90 օր ժամկետանց է:

Ամբողջ ժամկետում ակնկալվող պարտքային կորուստներն այն ակնկալվող պարտքային կորուստներն են, որոնք առաջանում են բոլոր հնարավոր պարտազանցման դեպքերից ֆինանսական գործիքի ակնկալվող ժամկետի ընթացքում:

12-ամսյա ակնկալվող պարտքային կորուստների գումարն ամբողջ ժամկետում ակնկալվող պարտքային կորուստների մի մասն է, որն իրենից ներկայացնում է այն ակնկալվող պարտքային կորուստները, որոնք առաջանում են ֆինանսական գործիքի գծով հաշվետու ամսաթվից հետո 12 ամսում հնարավոր պարտազանցման դեպքերից (կամ ավելի կարճ ժամկետում, եթե գործիքի ակնկալվող ամբողջ ժամկետը պակաս է 12 ամսից):

Առավելագույն ժամկետը, որը դիտարկվում է ակնկալվող պարտքային կորուստները չափելիս, պայմանագրի առավելագույն ժամկետն է, որի ընթացքում կազմակերպությունը ենթարկված է պարտքային ռիսկին:

Ակնկալվող պարտքային կորուստների չափում

Ակնկալվող պարտքային կորուստներն իրենցից ներկայացում են պարտքային կորուստների հավանականությամբ կշռված պարտքային կորուստների գնահատականը: Պարտքային կորուստները չափվում են որպես բոլոր դրամական պակասուրդների ներկա արժեք (պայմանագրին համապատասխան Ընկերությանը հասանելիք դրամական հոսքերի և Ընկերության կողմից ակնկալվող ստացվելիք դրամական հոսքերի միջև տարբերությունը):

Ակնկալվող պարտքային կորուստները զեղչվում են ֆինանսական ակտիվի արդյունավետ տոկոսադրույքով:

Պարտքային առումով արժեզրկված ֆինանսական ակտիվներ

Յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ Ընկերությունը գնահատում է ամորտիզացված արժեքով հաշվառվող ֆինանսական ակտիվները և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող պարտքային արժեթղթերը պարտքային առումով արժեզրկված լինելու տեսանկյունից: Ֆինանսական ակտիվը պարտքային առումով արժեզրկված է, երբ տեղի են ունեցել մեկ կամ մի քանի դեպքեր, որոնք բացասական ազդեցություն ունեն այդ ֆինանսական ակտիվի գնահատված ապագա դրամական հոսքերի վրա:

Ֆինանսական ակտիվի պարտքային առումով արժեզրկված լինելու ապացույցներից են հետևյալ դեպքերի վերաբերյալ դիտելի տվյալները.

- փոխառուի կամ թողարկողի նշանակալի ֆինանսական դժվարությունները,
- պայմանագրի խախտումը, ինչպիսին է՝ պարտազանցումը կամ ավելի քան 90 օր ժամկետանց դառնալը,
- Ընկերության կողմից փոխառության կամ փոխատվության պայմանների այնպիսի վերանայումը, որն Ընկերությունը այլ պայմաններում չէր դիտարկի,
- հավանականությունը, որ փոխառուն կսնկանա կամ այլ կերպ ֆինանսապես կվերակազմակերպվի:

Ակնկալվող պարտքային կորուստների ներկայացումը ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվների գծով կորստի պահուստը նվազեցվում է այդ ակտիվների համախառն հաշվեկշռային արժեքից:

Դուրսգրում

Ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը դուրս է գրվում, երբ Ընկերությունը չունի ֆինանսական ակտիվն ամբողջությամբ կամ կամ դրա մի մասը փոխհատուցելու հիմնավոր ակնկալիք: Ֆիզիկական անձ հանդիսացող հաճախորդների համար Ընկերությունը կիրառում է համախառն հաշվեկշռային արժեքը դուրս գրելու քաղաքականություն ֆինանսական ակտիվի ավելի քան 360 օր ժամկետանց լինելու դեպքում՝ հիմք ընդունելով նմանատիպ ակտիվների գծով գումարների փոխհատուցման անցյալ ժամանակաշրջանների փորձը: Իրավաբանական անձ հանդիսացող հաճախորդների համար Ընկերությունն իրականացնում է դուրսգրման ժամկետների և գումարի առանձին գնահատում՝ ելնելով փոխհատուցման ողջամիտ ակնկալիքներից: Ընկերությունը չի ակնկալում դուրսգրված գումարների էական փոխհատուցում: Ընկերությունը չի ակնկալում դուրսգրված գումարների էական փոխհատուցում: Այնուամենայնիվ, դուրսգրված ֆինանսական ակտիվները կարող են դեռևս հանդիսանալ կատարողական գործողությունների առարկա՝ հասանելի գումարների փոխհատուցման հետ կապված Ընկերության ընթացակարգերի հետ համապատասխանությունն ապահովելու համար:

(խ) Պահուստներ

Պահուստը ճանաչվում է, երբ Ընկերությունը՝ որպես անցյալ դեպքերի արդյունք, ներկա պահին ունի իրավական կամ կառուցողական պարտականություն, որը հնարավոր է արժանահավատորեն գնահատել, և հավանական է, որ այդ պարտականությունը մարելու համար կպահանջվի տնտեսական օգուտների արտահոսք: Պահուստները որոշվում են զեղչելով ակնկալվող ապագա դրամական հոսքերը զեղչման մինչև հարկումը դրույքով, որն արտացոլում է փողի ժամանակային արժեքի ընթացիկ շուկայական գնահատումները և այդ պարտավորությանը հատուկ ռիսկերը: Զեղչի գծով ծախսը ճանաչվում է որպես ֆինանսական ծախս:

(ծ) Վարձակալություն

2019թ. հունվարի 1-ից կիրառվող քաղաքականություն

Պայմանագրի սկզբում Ընկերությունը գնահատում է, արդյոք պայմանագիրը հանդիսանում է վարձակալության պայմանագիր կամ պարունակում է վարձակալություն: Պայմանագիրը հանդիսանում է վարձակալության պայմանագիր կամ պարունակում է վարձակալություն, եթե այդ պայմանագրով հատուցման դիմաց՝ որպես փոխանակում որոշակի ժամանակահատվածի ընթացքում փոխանցվում է որոշակիացված ակտիվի օգտագործման հսկողության իրավունքը: Գնահատելու համար, թե արդյոք պայմանագրով փոխանցվում է որոշակիացված ակտիվի օգտագործման հսկողության իրավունքը, Ընկերությունն օգտագործում է ՖՀՄՍ 16-ի վարձակալության սահմանումը:

Այս քաղաքականությունը կիրառելի է 2019թ. հունվարի 1-ին կամ հետո կնքված պայմանագրերի համար:

(i) Ընկերությունը՝ որպես վարձատու

Վարձակալության բաղադրիչ պարունակող պայմանագրի սկզբում կամ փոփոխության դեպքում Ընկերությունը վերագրում է պայմանագրում սահմանված հատուցումը վարձակալության յուրաքանչյուր բաղադրիչի վրա՝ հիմք ընդունելով վարձակալության բաղադրիչի առանձին գինը:

Երբ Ընկերությունը հանդես է գալիս որպես վարձատու, ապա այն վարձակալության սկզբում որոշում է, թե արդյոք վարձակալությունը հանդիսանում է ֆինանսական թե գործառնական վարձակալություն:

Վարձակալությունը դասակարգելու համար Ընկերությունն ընդհանուր գնահատում է, թե արդյոք վարձակալությունով փոխանցվում են հիմքում ընկած ակտիվի սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերն ու հատույցները, որի դեպքում վարձակալությունը դասակարգվում է որպես ֆինանսական վարձակալություն, իսկ հակառակ դեպքում՝ որպես գործառնական վարձակալություն: Որպես այս գնահատման մաս՝ Ընկերությունը դիտարկում է որոշ հայտանիշներ, օրինակ՝ թե արդյոք վարձակալության ժամկետը ներառում է ակտիվի տնտեսական ծառայության մեծ մասը:

Գործառնական վարձակալության գծով ստացված վարձավճարներն Ընկերությունը ճանաչում է որպես եկամուտ գծային հիմունքով վարձակալության ժամկետի ընթացքում՝ որպես հասույթի մաս:

Որպես կանոն, հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը, որն Ընկերությունը կիրառում էր համադրելի ժամանակաշրջանում, չէր տարբերվում ՖՀՄՍ 16-ով նախատեսված քաղաքականությունից:

Նախքան 2019թ. հունվարի 1-ը կիրառվող քաղաքականություն

Նախքան 2019թ. կնքված պայմանագրերի համար Ընկերությունը որոշում էր, թե արդյոք համաձայնությունը հանդիսանում էր վարձակալություն կամ պարունակում էր վարձակալություն գնահատելով՝

- արդյոք համաձայնության կատարումը կախված էր որոշակի ակտիվի կամ ակտիվների օգտագործումից,
- արդյոք համաձայնությունը փոխանցում էր օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը:

Համաձայնությունը փոխանցում էր օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը, եթե բավարարվում էր ստորև նշված պայմաններից որևէ մեկը.

- գնորդը հնարավորություն կամ իրավունք ուներ կառավարելու ակտիվը՝ ստանալով կամ վերահսկելով այդ ակտիվի արտադրանքի ավելի քան ոչ նշանակալի մասը,
- գնորդը հնարավորություն կամ իրավունք ուներ վերահսկելու հիմքում ընկած ակտիվի ֆիզիկական հասանելիությունը՝ ստանալով կամ վերահսկելով այդ ակտիվի արտադրանքի ավելի քան ոչ նշանակալի մասը, կամ
- փաստերն ու հանգամանքները ցույց էին տալիս, որ շատ փոքր է հավանականությունը, որպայլ կողմեր կստանան ակտիվի արտադրանքի ավելի քան ոչ նշանակալի մասը, և միավորի գինը, ոչ ֆիքսված էր՝ ըստ արտադրանքի միավորի, ոչ էլ հավասար է մեկ միավոր արտադրանքի ընթացիկ շուկայական գնին:

(i) Ընկերությունը՝ որպես վարձատու

Երբ Ընկերությունը հանդես էր գալիս որպես վարձատու, ապա այն վարձակալության սկզբում որոշում էր, թե արդյոք վարձակալությունը հանդիսանում էր ֆինանսական թե գործառնական վարձակալություն:

Վարձակալությունը դասակարգելու համար Ընկերությունն ընդհանուր գնահատում էր, թե արդյոք վարձակալությունով փոխանցվում էին հիմքում ընկած ակտիվի սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերն ու հատույցները, որի դեպքում վարձակալությունը դասակարգվում էր որպես ֆինանսական վարձակալություն, իսկ հակառակ դեպքում՝ որպես գործառնական վարձակալություն: Որպես այս գնահատման մաս՝ Ընկերությունը դիտարկում էր որոշ հայտանիշներ, օրինակ՝ թե արդյոք վարձակալության ժամկետը ներառում էր ակտիվի տնտեսական ծառայության մեծ մասը:

25. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ

Մի շարք նոր ստանդարտներ գործում են 2019թ. հունվարի 1-ին կամ հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար, և թույլատրվում է այդ ստանդարտների վաղաժամ կիրառումը: Այնուամենայնիվ, այս ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս Ընկերությունը վաղաժամ չի կիրառել նոր կամ փոփոխված ստանդարտները:

Ստորև ներկայացված փոփոխված ստանդարտները և մեկնաբանություններն ըստ ակնկալիքների էական ազդեցություն չեն ունենա Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

- *Ֆինանսական հաշվետվությունների հայեցակարգային հիմունքներին հղումների փոփոխություններ ՖՀՄՍ ստանդարտներում*
- *«Բիզենս» տերմինի սահմանում (ՖՀՄՍ 3-ի փոփոխություններ)*
- *«Էական» տերմինի սահմանում (ՀՀՄՍ 1-ի և ՀՀՄՍ 8-ի փոփոխություններ)*
- *ՖՀՄՍ 17 «Ապահովագրության պայմանագրեր»*

26. Հաշվետու ամսաթվից հետո տեղի ունեցած դեպքեր. COVID-19 բռնկում

2020թ. մարտի 11-ին Առողջապահության համաշխարհային կազմակերպությունը կորոնավիրուսի բռնկումը գնահատեց որպես համաճարակ: Ի պատասխան COVID-19 բռնկումով բնակչության առողջությանը սպառնացող լուրջ սպառնալիքի՝ Հայաստանի Հանրապետության իշխանությունները միջոցներ ձեռնարկեցին հիվանդության տարածումը կանխելու համար, այդ թվում՝ սահմանափակելով մարդկանց միջսահմանային տեղաշարժը, օտարերկրացիների մուտքը Հայաստանի Հանրապետություն և կարգադրելով տնտեսական գործունեության սուբյեկտներին անցնել հեռավար աշխատանքային ռեժիմի: 2020թ. մարտի ընթացքում իշխանություններն աստիճանաբար սկսեցին կիրառել սոցիալական հեռավորության պահպանմանն ուղղված լրացուցիչ միջոցառումներ, այդ թվում՝ փակվեցին դպրոցները, համալսարանները, ռեստորանները, կինոթատրոնները, թատրոնները, թանգարանները և մարզասրահները: Բնակչության սանիտարահամաճարակային անվտանգությունն ապահովելու նպատակով՝ կառավարությունը հայտարարեց արտակարգ դրություն 2020թ. մարտի 16-ից մինչև մայիսի 14-ը բոլոր կազմակերպությունների համար, բացառությամբ բժշկական և դեղագործական կազմակերպությունների, շտապ օգնության ծառայության, սննդի և առաջին անհրաժեշտության ապրանքների մատակարարների և չընդհատվող աշխատանքային ցիկլով կազմակերպությունների:

Շատ երկրներում սահմանափակումների և կազմակերպությունների գործունեության ընդհատման պատճառով նվազել է համաշխարհային պահանջարկը, հանգեցնելով պետական բյուջեի կրճատմանը, ինչը, հավանաբար, նշանակալի տնտեսական և սոցիալական հետևանքներ կունենա և անխուսափելիորեն կազդի պետական հատվածի ծախսերի վրա:

Այս իրադարձություններն զգալի անբարենպաստ ազդեցություն կունենան տնտեսության վրա, ներառյալ.

- Առևտրային գործունեության և տնտեսական գործունեության խափանումը՝ բացասական ազդեցություն ունենալով մատակարարման շղթաների վրա և հանգեցնելով պայմանագրերի խախտման,
- Որոշ ոլորտների կազմակերպությունների գործունեության խափանումը, որոնք գործում են թե՛ տեղական շուկայում և թե՛ կենտրոնացած են արտահանման վրա, որոնց գործունեությունը մեծապես կախված է օտարերկրյա շուկաներից: Առավել տուժած ոլորտները են մանրածախ առևտուրը, ճանապարհորդությունների, զբոսաշրջության, հանգստի կազմակերպման և հյուրընկալության ոլորտները, տրանսպորտը, նավթարդյունաբերությունը, շինարարությունը, ավտոմոբիլային, ապահովագրական և ֆինանսական ոլորտները,
- Առաջնային անհրաժեշտության ապրանքներ և ծառայություններ չհանդիսացող ապրանքների և ծառայությունների նկատմամբ պահանջարկի էական նվազումը,
- Տնտեսական գործունեության իրականացման պայմանների հետ կապված անորոշության մեծացումը, որն արտացոլվում է ակտիվների գների և արտարժույթի փոխարժեքի մեծ տատանողականությամբ:

2020թ. մարտին ՀՀ կառավարությունը հայտարարեց միջոցառումների փաթեթ COVID-19 բռնկման հետևանքով առավել տուժած ոլորտներին աջակցելու համար: Ծրագիրը, ի թիվս այլ միջոցառումների, ներառում է իջեցված տոկոսադրույքով վարկեր և իջեցված միջնորդավճարներ փոքր և միջին ձեռնարկությունների, վարկերի մարման հետաձգում, պետական աջակցություն վարկերի վերաֆինանսավորման և վարկերի պայմանների վերանայման հետ կապված առավել տուժած ոլորտների կազմակերպությունների համար: Առավել տուժած ոլորտների ցանկն ուշադիր կերպով վերահսկվում է և կարող է ճշգրտվել հետագա զարգացումներից ելնելով:

Ընկերությունն իր գործունեությունն իրականացնում է շինարարության ոլորտում, որը տուժել է COVID-19 բռնկման հետևանքով: Կարճաժամկետ կտրվածքով ակնկալվում է անշարժ գույքի նկատմամբ պահանջարկի նվազում և շուկայական գների անկում: Այնուամենայնիվ, Ընկերությունը կնքել է նախավաճառքային պայմանագրեր ավարտված գույքային պաշարների մեծ մասի համար, և հաճախորդներից ստացվել են կանխավճարներ: Ղեկավարության գնահատմամբ գների անկումն էական ազդեցություն չի ունենա գույքային պաշարների վրա:

Ինչ վերաբերում է ներդրումային գույքին, ապա վարձակալության շուկայում զգալի անկում դեռևս չի նկատվում, այնուամենայնիվ, ղեկավարության գնահատմամբ նույնիսկ 20-30% անկումը մեծ ազդեցություն չի ունենա Ընկերության գործունեության վրա:

Այս ֆինանսական հաշվետվությունների հաստատման ամսաթվի դրությամբ Ընկերությունը շարունակում էր իր գործունեությունն առանց ընդհատումների: Արտակարգ դրության առաջին իսկ օրվանից անձնակազմի մեծ մասն անցել է հեռավար աշխատանքի:

Ղեկավարությունը դիտարկել է համաճարակի ազդեցությունն իր իրացվելիության դիրքերի վրա և գտնում է, որ այն նշանակալի ազդեցություն չի ունենա Ընկերության դիրքի վրա: Բանկերից ստացված հիմնական վարկերի մարման ժամկետը լրանում է 2022թ-ին, այնուամենայնիվ, ֆինանսական կայունությունը և բավարար իրացվելի միջոցների առկայությունը թույլ են տվել ղեկավարությունը մարել այդ վարկերի մի մասը, քանի որ օգտագործման սահմանափակումով հաշվի մնացորդները հասանելի են դարձել 2020թ-ին:

Հաշվի Ընկերության ընթացիկ գործառնական և ֆինանսական գործունեությունը՝ ներկայումս հրապարակայնորեն հասանելի այլ տեղեկատվության հետ մեկտեղ, ղեկավարությունը չի ակնկալում, որ COVID-19 բռնկումն նշանակալի բացասական ազդեցություն կունենա Ընկերության ֆինանսական վիճակի և գործառնական գործունեության արդյունքների վրա: Այնուամենայնիվ, ղեկավարությունը չի կարող բացառել այն հնարավորությունը, որ սահմանափակումների ժամկետի երկարաձգումը, այդ միջոցառումների խստացումը կամ վերջիններիս անբարենպաստ ազդեցությունը տնտեսական միջավայրի վրա բացասաբար կանդրադառնա Ընկերության վրա միջին ժամկետի և երկարաժամկետ հեռանկարում: Ընկերությունը նաև դիտարկում է զարգացման բացասական սցենարները և պատրաստ է դրանց համապատասխանեցնել իր գործառնական ծրագրերը: Ղեկավարությունը շարունակում է ուշադիր հետևել իրավիճակին և կձեռնարկի պատասխան քայլեր հնարավոր իրադարձությունների և հանգամանքների ազդեցությունը մեղմելու համար՝ դրանց առաջացմանը զուգահեռ: