

«Ռենշին» ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվություններ
2022թ. 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-Ջի Արմենիա» ՍՊԸ
Հայաստանի Հանրապետություն, Երևան 0010
Վ. Սարգսյան 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 2022թ., նշված 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 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա ֆինանսական արդյունքները և դրամական հոսքերը՝ Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված 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 Հաշվապահների Էթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված Պրոֆեսիոնալ հաշվապահների Էթիկայի միջազգային կանոնագրի (ներառյալ՝ Անկախության միջազգային ստանդարտները) (ՀԷՄՍԽ կանոնագիրք) և Հայաստանի Հանրապետությունում ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի նկատմամբ կիրառելի Էթիկայի պահանջների, և կատարել ենք Էթիկային վերաբերող մեր այլ պարտականություններն այս պահանջներին և ՀԷՄՍԽ կանոնագրին 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՝ անհրաժեշտության դեպքում բացահայտելով անընդհատությանը վերաբերող հարցերը, ինչպես նաև հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքը կիրառելու համար, եթե ղեկավարությունը չունի Ընկերությունը լուծարելու կամ Ընկերության գործունեությունը դադարեցնելու մտադրություն, կամ չունի դրանից խուսափելու իրատեսական այլընտրանք:

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

Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար

Մեր նպատակն է ձեռք բերել ողջամիտ հավաստիացում առ այն, որ ֆինանսական հաշվետվություններն, ամբողջությամբ վերցված, զերծ են Եական խեղաթյուրումներից, անկախ դրանց խարդախության կամ սխալի հետևանքով 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 Եական խեղաթյուրումը, երբ առկա է: Խեղաթյուրումները կարող են առաջանալ խարդախության կամ սխալի հետևանքով և համարվում են Եական, 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 կիրառում ենք մասնագիտական դատողություն և պահպանում մասնագիտական կասկածամտություն: Ի լրումն՝


- հատկորոշում և գնահատում ենք խարդախության կամ սխալի հետևանքով ֆինանսական հաշվետվությունների Եական խեղաթյուրման ռիսկերը, նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր այդ ռիսկերին արձագանքելու նպատակով և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար համապատասխան հիմք են հանդիսանում մեր կարծիքի համար: Խարդախության հետևանքով առաջացած Եական խեղաթյուրումը չհայտնաբերելու ռիսկն ավելի մեծ է, քան սխալի հետևանքով Եական 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 ընթացակարգեր նախագծելու, և ոչ թե Ընկերության ներքին հսկողության արդյունավետության վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու համար:
- գնահատում ենք կիրառված 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, արդյոք առկա է Եական անորոշություն դեպքերի կամ հանգամանքները հետ կապված, որոնք կարող են նշանակալի կասկած հարուցել Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության վերաբերյալ: Եթե մենք եզրահանգում ենք, որ առկա է Եական անորոշություն, մեզանից պահանջվում է մեր աուդիտորական եզրակացությունում ուշադրություն հրավիրել ֆինանսական հաշվետվությունների համապատասխան բացահայտումներին, կամ, եթե այդ բացահայտումները բավարար 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 գործունեությունը շարունակելու դադարեցմանը:

- գնահատում ենք ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ բացահայտումները, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած գործարքների և դեպքերի ճշմարիտ ներկայացումը:

Կառավարման օղակներում գտնվող անձանց, ի թիվս այլ հարցերի, մենք տեղեկացնում ենք 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՝


Դավիթ Շամշյան
Աուդիտորական առաջադրանքի
գործընկեր


Իրինա Գևորգյան
Ղեկավար գործընկեր
«Քեյ-Փի-Էմ-Ջի Արմենիա» ՍՊԸ-ի տնօրեն

KPMG Armenia
«Քեյ-Փի-Էմ-Ջի Արմենիա» ՍՊԸ
28 օգոստոսի 2023թ.



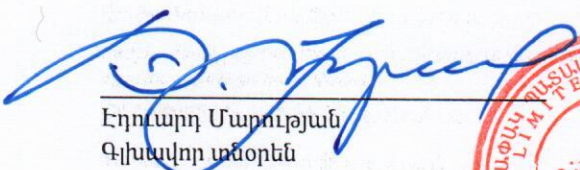
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն առ 31 դեկտեմբերի 2022թ.

հազ. դրամ	Ծնթյու.	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.
Ակտիվներ			
Հիմնական միջոցներ	10	950,357	827,020
Ներդրումային գույք	11	9,756,541	5,797,086
Ոչ նյութական ակտիվներ		152,842	146,361
Ոչ ընթացիկ ակտիվներ		10,859,740	6,770,467
Պաշարներ	12	25,879,947	9,748,693
Ընթացիկ հարկային ակտիվներ		-	5,833
Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	13	349,382	320,182
Տրամադրված փոխառություններ		125,000	65,000
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	14	1,637,665	903,167
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ	14	611,620	-
Ընթացիկ ակտիվներ		28,603,614	11,042,875
Ընդամենը ակտիվներ		39,463,354	17,813,342
Սեփական կապիտալ			
Կանոնադրական կապիտալ	15	3,000,000	3,000,000
Պահուստներ		343,159	223,966
Չբաշխված շահույթ		2,951,236	1,419,781
Ընդամենը սեփական կապիտալ	16	6,294,395	4,643,747
Պարտավորություններ			
Վարկեր և փոխառություններ	17	10,009,211	7,671,926
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	19	2,942,077	-
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	18	-	2,265,772
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ	9	980,600	721,137
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		13,931,888	10,658,835
Վարկեր և փոխառություններ	17	1,296,588	2,270,354
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	18	14,920,026	129,258
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	19	3,020,457	111,148
Ընթացիկ պարտավորություններ		19,237,071	2,510,760
Ընդամենը պարտավորություններ		33,168,959	13,169,595
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ		39,463,354	17,813,342

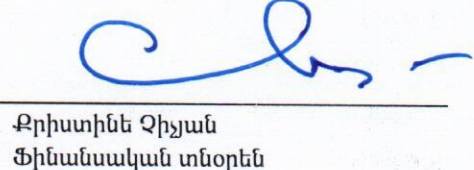
Ճահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն 2022թ. համար

հազ. դրամ	Ծնթց.	2022թ.	2021թ.
Հասույթ	6	675,566	1,000,564
Վանառքի ինքնարժեք	7	(310,529)	(627,149)
Համախառն շահույթ		365,037	373,415
Ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխություն	11(ա)	1,671,341	(869,487)
Վարչական ծախսեր		(347,891)	(236,953)
Այլ եկամուտ		15,865	7,652
Այլ ծախսեր		(218,858)	(66,549)
Գործառնական գործունեության արդյունքներ		1,485,494	(791,922)
Ֆինանսական եկամուտ	8	1,474,686	836,264
Ֆինանսական ծախսեր	8	(560,831)	(186,192)
Չուտ ֆինանսական եկամուտ		913,855	650,072
Ճահույթ/(վնաս) նախքան շահութահարկով հարկումը		2,399,349	(141,850)
Ճահութահարկի գծով (ծախս)/օգուտ	9	(284,209)	159,620
Ճահույթ տարվա համար		2,115,140	17,770
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք			
<i>Հողվածներ, որոնք երբեք չեն վերադասակարգվի որպես շահույթ կամ վնաս</i>			
Հիմնական միջոցների վերագնահատում		145,357	(28,053)
Համալստասխան շահութահարկ	9(գ)	(26,164)	5,050
Այլ համապարփակ եկամուտ/(վնաս) առանց շահութահարկի	10(ա)	119,193	(23,003)
Ընդամենը համապարփակ եկամուտ/(վնաս) տարվա համար		2,234,333	(5,233)

Այս ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են ղեկավարության կողմից 2023թ. օգոստոսի 28-ին և ստորագրվել են վերջինիս անունից:


 Էդուարդ Մարության
 Գլխավոր տնօրեն




 Բրիստինե Չիչյան
 Ֆինանսական տնօրեն

Ճահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի 10-ից 50-րդ էջերում ներկայացված ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն 2022թ. համար

հազ. դրամ	Կանոնադրական կապիտալ	Պահուստներ	Զբաղիված շահույթ	Ընդամենը սեփական կապիտալ
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2021թ.	3,000,000	246,969	1,402,011	4,648,980
Ընդամենը համապարփակ վնաս				
Շահույթ տարվա համար	-	-	17,770	17,770
Այլ համապարփակ վնաս				
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	(23,003)	-	(23,003)
Ընդամենը այլ համապարփակ վնաս տարվա համար	-	(23,003)	-	(23,003)
Ընդամենը համապարփակ վնաս	-	(23,003)	17,770	(5,233)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2021թ.	3,000,000	223,966	1,419,781	4,643,747
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2022թ.	3,000,000	223,966	1,419,781	4,643,747
Ընդամենը համապարփակ եկամուտ				
Շահույթ տարվա համար	-	-	2,115,140	2,115,140
Այլ համապարփակ եկամուտ				
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	119,193	-	119,193
Ընդամենը այլ համապարփակ եկամուտ տարվա համար	-	119,193	-	119,193
Ընդամենը համապարփակ եկամուտ	-	119,193	2,115,140	2,234,333
Գործառնություններ Ընկերության սեփականատերերի հետ				
Վճարված շահաբաժիններ	-	-	(583,685)	(583,685)
Ընդամենը գործառնություններ Ընկերության սեփականատերերի հետ	-	-	(583,685)	(583,685)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2022թ.	3,000,000	343,159	2,951,236	6,294,395

Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն 2022թ. համար

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2022թ.	2021թ.
Դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից			
Հանախորդներից ստացված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		12,635,281	2,982,293
- Օգտագործման սահմանափակումով հաշվից փոխանցված	14(ա)	2,362,607	-
- Կանխավճարներ բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների համար (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)	18(բ)	9,860,423	2,219,737
- Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից և ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացված դրամական միջոցներ		412,251	762,556
Կապիտալ ծախսումներ բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների գծով՝ ներառյալ ԱԱՀ և տրված կանխավճարները		(10,444,744)	(1,455,347)
Գույքի ձեռքբերում կառուցապատման համար	12(ա)	(1,422,362)	-
Մատակարարներին և աշխատակիցներին վճարված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		(196,161)	(194,578)
Հանախորդներին վերադարձված կանխավճարներ		(1,054,004)	-
Պետական բյուջեից ստացված ԱԱՀ-ի հատուցում		1,567,000	1,178,781
Վճարված հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի և ԱԱՀ-ի		(205,092)	(109,370)
Վճարված ԱԱՀ		-	(65,248)
Այլ դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից		(60,609)	(7,595)
Գործառնական գործունեությունից ստացված դրամական հոսքեր նախքան շահութահարկի և տոկոսների վճարումը		819,309	2,328,936
Վճարված շահութահարկ		(45,077)	(13,765)
Վճարված տոկոսներ	17(բ)	(781,155)	(803,855)
Գործառնական գործունեության համար (օգտագործված)/ գործառնական գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ		(6,923)	1,511,316
Դրամական հոսքեր ներդրումային գործունեությունից			
Չուտ հոսքեր ավանդներից		-	400,000
Տրամադրված փոխառություններ		(125,000)	-
Ստացված տոկոսներ		16,333	16,771
Ոչ նյութական ակտիվների ձեռքբերում		-	(146,064)
Հիմնական միջոցների ձեռքբերում		(10,109)	(47,374)
Ներդրումային գույքի ձեռքբերում		(1,483,972)	(191,174)
Մուտքեր ներդրումային գույքի օտարումից		-	56,745
Մուտքեր հիմնական միջոցների օտարումից		400	-
Ներդրումային գործունեության համար (օգտագործված)/ ներդրումային գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ		(1,602,348)	88,904
Դրամական հոսքեր ֆինանսավորման գործունեությունից			
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից	17(բ)	4,228,753	2,267,399
Վարկերի և փոխառությունների մարում	17(բ)	(1,226,836)	(3,207,410)
Վճարված շահաբաժիններ		(554,501)	-
Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված/ֆինանսավորման գործունեության համար (օգտագործված) զուտ դրամական միջոցներ		2,447,416	(940,011)
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների զուտ աճ			
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 1 հունվարի		903,167	251,228
Արտարժույթի փոխարժեքի տատանումների ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա		(103,647)	(8,270)
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 31 դեկտեմբերի	14	1,637,665	903,167

2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

Ծանոթագրություն	Էջ	Ծանոթագրություն	Էջ
1. Հաշվետու ընկերություն	11	16. Կապիտալի կառավարում	23
2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ	11	17. Վարկեր և փոխառություններ	24
3. Փունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ	12	18. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	27
4. Գնահատումների և դատողությունների օգտագործում	12	19. Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	28
5. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասերի փոփոխություններ	13	20. Իրական արժեք և ռիսկերի կառավարում	29
6. Հասույթ	13	21. Վարձակալություն	33
7. Վաճառքի ինքնարժեք	14	22. Հանձնառություններ	34
8. Չուտ ֆինանսական եկամուտ	15	23. Պայմանական դեպքեր	35
9. Շահութահարկի գծով (ծախս)/օգուտ	15	24. Կապակցված կողմեր	37
10. Հիմնական միջոցներ	17	25. Չափման հիմունքներ	38
11. Ներդրումային գույք	19	26. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասեր	38
12. Պաշարներ	20	27. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ	50
13. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	21		
14. Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	22		
15. Կապիտալ և պահուստներ	23		

1. Հաշվետու ընկերություն

(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 փ. 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 կառավարել Ընկերության գործառնությունները իրենց հայեցողությամբ և իրենց շահերից ելնելով: Բացի այդ, նրանք ունեն Ընկերությանը չառնչվող մի շարք այլ մասնակցություններ:

Կապակցված կողմերի հետ գործարքների մասին տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 24-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: Բացի այդ, 2020թ. սեպտեմբերին Լեռնային Ղարաբաղում բռնկված զինված հակամարտությունը, որին հաջորդեց հրադադարի մասին համաձայնագիրը Լեռնային Ղարաբաղի վիճելի տարածքների շուրջ, հանգեցրեց սոցիալական հուզումների Հայաստանում: Չնայած հրադադարի մասին համաձայնագրի, Հայաստանի և Ադրբեջանի զինված ուժերը ներքաշվել են սահմանային բախման մեջ, ինչն իր հերթին մեծացրել է անորոշությունը գործարար միջավայրում:

2022թ. փետրվարին Ռուսաստանի Դաշնության և Ուկրաինայի միջև բռնկված ռազմական հակամարտության պատճառով մի շարք երկրներ պատժամիջոցներ սահմանեցին Ռուսաստանի Դաշնության դեմ: Հակամարտությունն ազդեցություն ունի ոչ միայն երկու երկրների տնտեսական գործունեության, այլև՝ համաշխարհային տնտեսության վրա: Պատժամիջոցների արդյունքում աշխարհի շատ երկրներում հումքային և պարենային ապրանքների գներն աճել են, խախտվել են ռեսուրսների մատակարարման հաստատված կապերը, դիտվում է գնաճի ազդեցություն գների վրա, և վերլուծաբանները կանխատեսում են նաև տնտեսական հետևանքներ համաշխարհային արդյունաբերության համար:

Ֆինանսական հաշվետվություններն արտացոլում են Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա Հայաստանի գործարար միջավայրի ազդեցության դեկավարության գնահատականը: Ապագա գործարար միջավայրը կարող է տարբերվել դեկավարության գնահատականից:

2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ

Համապատասխանության հավաստում

Ներկայացված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ) համաձայն:

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:

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 հետևյալ ծանոթագրություններում.

- Ծանոթագրություն 6 (գ) – հասույթի ճանաչում. արդյոք ավարտված գույքային պաշարներից և նախքան ավարտը վաճառքից ստացվող հասույթը ճանաչվում է ժամանակի ընթացքում, թե ժամանակի որոշակի պահին,
- Ծանոթագրություն 10 – շենքի վերագնահատում,
- Ծանոթագրություն 11 – ներդրումային գույքի վերագնահատում,
- Ծանոթագրություն 19 – Օրբելի 23 հասցեում գտնվող՝ ձեռքբերված գույքի արժեքի որոշում:

Իրական արժեքի չափում

Ընկերության հաշվապահական հաշվառման մի շարք դրույթներ և բացահատումներ պահանջում են 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 տեղափոխումներն Ընկերությունը ճանաչում է այն հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում, որի ընթացքում տեղի է ունեցել փոփոխությունը:

Իրական արժեքի չափման ժամանակ կատարվող ենթադրությունների վերաբերյալ լրացուցիչ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություններ 10-ում և 11-ում՝ շենքի և ներդրումային գույքի վերագնահատում:

5. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասերի փոփոխություններ

Գործող ստանդարտների մի շարք փոփոխություններ ուժի մեջ են մտել 2022թ. հունվարի 1-ից, սակայն այդ փոփոխությունները նշանակալի ազդեցություն չունեն Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

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	2022թ.	2021թ.
Հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից		
Հասույթ ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից՝ փոխանցված ժամանակի որոշակի պահին	489,410	803,981
Այլ հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	6,571	19,143
Ընդամենը հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	495,981	823,124
Այլ հասույթ		
Ներդրումային գույքի վարձակալություն	179,585	177,440
Ընդամենը այլ հասույթ	179,585	177,440
	675,566	1,000,564

2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ պայմանագրի գծով պարտավորությունների ճանաչված արժեքը կազմում է 14,920,026 հազար դրամ (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 2,395,030 հազար դրամ), որի համար կճանաչվի հասույթ, երբ խոստացված գույքի նկատմամբ հսկողությունը կփոխանցի հաճախորդներին (տես Ծանոթագրություն 6 (բ)):

(բ) Պայմանագրերի 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 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.
«Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքերի» կազմում ներառված դեբիտորական պարտքեր	13	15,000	10,000
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	18	14,920,026	2,395,030

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են բարելավման գործընթացում գտնվող գույքի նախքան ավարտը վաճառքի համար հաճախորդներից ստացված կանխավճարներին (տես Ծանոթագրություն 12 (ա)), որոնց գծով հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին:

(դ) 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 Ընկերությունն 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 իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք վճարումներ ստանալու՝ մինչև այդ ամսաթիվը կատարման պարտականության կատարման դիմաց: Ստացված կանխավճարները հաշվառվում են որպես պայմանագրի գծով պարտավորություններ:

7. Վաճառքի ինքնարժեք

հազ. դրամ	2022թ.	2021թ.
Վաճառքի ինքնարժեք		
Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	310,529	627,149
Ընդամենը ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	310,529	627,149

8. Զուտ ֆինանսական եկամուտ

հազ. դրամ	2022թ.	2021թ.
Զուտ եկամուտ փոխարժեքային տարբերություններից	1,458,348	828,707
Տոկոսային եկամուտ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդների և ավանդների գծով	16,338	7,557
Ֆինանսական եկամուտ	1,474,686	836,264
Տոկոսային ծախս պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով (Ծնթգ. 18 (բ))	(340,559)	(26,960)
Տոկոսային ծախս վարկերի և փոխառությունների գծով (Ծնթգ. 17 (բ))	(150,190)	(159,232)
Տոկոսային ծախս գույքի ձեռքբերման համար վճարվելիք գումարների գծով (Ծնթգ. 19)	(63,517)	-
Տոկոսային ծախս սկզբի գործիքների գծով	(6,565)	-
Ֆինանսական ծախսեր	(560,831)	(186,192)
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված զուտ ֆինանսական եկամուտ	913,855	650,072

9. Շահութահարկի գծով (ծախս)/օգուտ

(ա) Շահույթում կամ վնասում ճանաչված գումարներ

Ընկերությունը շահութահարկը վճարում է հայկական ընկերությունների համար կիրառելի 18% դրույքաչափով:

հազ. դրամ	2022թ.	2021թ.
Ընթացիկ հարկի գծով ծախս	-	(7,932)
Պակաս ներկայացված նախորդ տարիներում	(50,910)	-
Հետաձգված հարկի գծով (ծախս)/օգուտ		
Ժամանակավոր տարբերությունների առաջացում և հակադարձում	(233,299)	167,552
Ընդամենը շահութահարկի գծով (ծախս)/օգուտ	(284,209)	159,620

Հարկի արդյունավետ դրույքաչափի համադրում

	2022թ.		2021թ.	
	հազ. դրամ	%	հազ. դրամ	%
Շահույթ/(վնաս) մինչև հարկումը	2,399,349	100%	(141,850)	100%
Շահութահարկ՝ հաշվարկված հարկի կիրառելի դրույքաչափով	(431,883)	(18%)	25,533	(18%)
Պակաս ներկայացված նախորդ տարիներում	(50,910)	(2%)	-	-
Չհարկվող եկամուտ	198,586	8%	134,087	(95%)
	(284,209)	(12%)	159,620	(113%)

(բ) Ծանաչված հետաձգված հարկային ակտիվներ և պարտավորություններ

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները վերագրելի են հետևյալ հոդվածներին՝

հազ. դրամ	Ակտիվներ		Պարտավորություններ		Զուտ	
	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.
Հիմնական միջոցներ	-	-	(114,829)	(90,117)	(114,829)	(90,117)
Ներդրումային գույք	-	-	(987,571)	(666,401)	(987,571)	(666,401)
Պաշարներ	156,963	27,285	-	-	156,963	27,285
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	162,312	8,096	-	-	162,312	8,096
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	-	-	(211,161)	-	(211,161)	-
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	13,686	-	-	-	13,686	-
Զուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	332,961	35,381	(1,313,561)	(756,518)	(980,600)	(721,137)

(գ) Հետաձգված հարկի մնացորդների փոփոխություններ

հազ. դրամ	1 հունվարի 2022թ.	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2022թ.
Հիմնական միջոցներ	(90,117)	1,452	(26,164)	(114,829)
Ներդրումային գույք	(666,401)	(321,170)	-	(987,571)
Պաշարներ	27,285	129,678	-	156,963
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	8,096	154,216	-	162,312
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	-	(211,161)	-	(211,161)
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	-	13,686	-	13,686
	(721,137)	(233,299)	(26,164)	(980,600)

հազ. դրամ	1 հունվարի 2021թ.	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2021թ.
Հիմնական միջոցներ	(96,669)	1,502	5,050	(90,117)
Ներդրումային գույք	(806,848)	140,447	-	(666,401)
Պաշարներ	(3,620)	30,905	-	27,285
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	13,398	(5,302)	-	8,096
	(893,739)	167,552	5,050	(721,137)

10. Հիմնական միջոցներ

հազ. դրամ	Շենքեր	Փոխադրամիջոցներ	Գրասենյակային և համակարգչային սարքավորումներ	Ընդամենը
Սկզբնական արժեք/ Վերագնահատված արժեք				
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2021թ.	788,991	112,031	86,598	987,620
Ավելացումներ	-	790	38,688	39,478
Վերագնահատում	(28,053)	-	-	(28,053)
Օտարումներ	-	(24,459)	-	(24,459)
Կուտակված մաշվածության բացառում	(28,053)	-	-	(28,053)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2021թ.	732,885	88,362	125,286	946,533
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2022թ.	732,885	88,362	125,286	946,533
Ավելացումներ	-	227	8,198	8,425
Վերագնահատում	145,357	-	-	145,357
Օտարումներ	-	(1,132)	-	(1,132)
Կուտակված մաշվածության բացառում	(8,054)	-	-	(8,054)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2022թ.	870,188	87,457	133,484	1,091,129
Մաշվածություն				
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2021թ.	(19,691)	(97,095)	(19,847)	(136,633)
Տարվա մաշվածություն	(8,362)	(10,439)	(16,591)	(35,392)
Օտարումներ	-	24,459	-	24,459
Կուտակված մաշվածության բացառում	28,053	-	-	28,053
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2021թ.	-	(83,075)	(36,438)	(119,513)
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2022թ.	-	(83,075)	(36,438)	(119,513)
Տարվա մաշվածություն	(8,054)	(1,811)	(20,580)	(30,445)
Օտարումներ	-	1,132	-	1,132
Կուտակված մաշվածության բացառում	8,054	-	-	8,054
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2022թ.	-	(83,754)	(57,018)	(140,772)
Հաշվեկշռային արժեք				
Առ 1 հունվարի 2021թ.	769,300	14,936	66,751	850,987
Առ 31 դեկտեմբերի 2021թ.	732,885	5,287	88,848	827,020
Առ 31 դեկտեմբերի 2022թ.	870,188	3,703	76,466	950,357

30,445 հազար դրամ գումարով մաշվածության ծախսը (2021թ-ին՝ 35,392 հազար դրամ) ճանաչվել է վարչական ծախսերի կազմում:

(ա) Ծենքի վերագնահատում

Ղեկավարությունը հանձնարարել է «Կոստ Կոնսալտ» ՍՊԸ-ին իրականացրել շենքի անկախ գնահատում 2022թ. և 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

Գնահատման արդյունքներով հիմնական միջոցների իրական արժեքը կազմել է 870,188 հազար դրամ (2021թ-ին՝ 732,885 հազար դրամ), որը դասվել է իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով գնահատման մեթոդով օգտագործված ելակետային տվյալները (տես Ծանոթագրություն 4): Վերագնահատումից աճը՝ առանց 119,193 հազար դրամի չափով համապատասխան շահութահարկի (2021թ-ին՝ 23,003 հազար դրամ), ճանաչվել է 2022թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի կազմում:

Գնահատումն իրականացվել է հետևյալ մոտեցումների համակցությամբ.

- Ծուկայական համեմատական մոտեցում. Ծուկայական 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: Ծուկայական 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 մոտեցում. Այս մոտեցման համաձայն՝ կանխատեսվող գուտ դրամական հոսքերը, ելնելով ընթացիկ շուկայական տվյալներից ստացված՝ գնահատված վարձավճարներից (շուկայական վարձավճարներ), գնահատված ծախսերի հետ մեկտեղ, զեղչվում են շուկայական տվյալներից ստացված կապիտալացման դրույքով իրական արժեքի մասին գնահատողի կարծիքը ձևավորելու համար: Չեղչման միջին դրույքը, որը եթե կիրառվի բոլոր դրամական հոսքերի նկատմամբ, թույլ կտա ստանալ իրական արժեքը, ներկայացվում է որպես համարժեք եկամտաբերություն:

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

	<u>2022թ.</u>	<u>2021թ.</u>
Գործառնական ծախսեր	14%	15%
Վարձակալության դրույք	95%	95%
Կապիտալացման դրույք	5.5%	5.5%
Գույքի գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների տեսանկյունից համադրելի գույքերի գծով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 30%	մինչև 30%

(բ) Ապահովություն

2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը չունի որպես գրավ ծառայող հիմնական միջոցներ (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այդպիսի հիմնական միջոցներ չկային):

11. Ներդրումային գույք

(ա) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	2022թ.	2021թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի	5,797,086	6,554,548
Ավելացումներ	1,701,687	159,312
Վերադասակարգում գույքային պաշարներից	586,427	-
Օտարումներ	-	(47,287)
Իրական արժեքի փոփոխություն	1,671,341	(869,487)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	9,756,541	5,797,086

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

Իրական արժեքների փոփոխությունները ճանաչվում են որպես օգուտ՝ շահույթի կամ վնասի կազմում: Օգուտներն իրացված չեն:

(բ) Իրական արժեքի չափում

(i) Իրական արժեքի հիերարխիա

Ղեկավարությունը հանձնարարել է «Կոստ Կոնսալտ» ՍՊԸ-ին իրականացրել ներդրումային գույքի անկախ գնահատում 2022թ. և 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

Գնահատման արդյունքներով ներդրումային գույքի իրական արժեքը կազմել է 9,756,541 հազար դրամ (2021թ-ին՝ 5,797,086 հազար դրամ), որը դասվել է իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով գնահատման մեթոդով օգտագործված ելակետային տվյալները (տես Ծանոթագրություն 4): Ֆինանսական տարում իրական արժեքի դասերի միջև գույքի տեղափոխումներ տեղի չեն ունեցել:

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

- Ծուկայական համեմատական մոտեցում. Ծուկայական 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: Ծուկայական 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 մոտեցում. Այս մոտեցման համաձայն՝ կանխատեսվող գուտ դրամական հոսքերը, ելնելով ընթացիկ շուկայական տվյալներից ստացված՝ գնահատված վարձավճարներից (շուկայական վարձավճարներ), գնահատված ծախսերի հետ մեկտեղ, զեղչվում են շուկայական տվյալներից ստացված կապիտալացման դրույթով իրական արժեքի մասին գնահատողի կարծիքը ձևավորելու համար: Ձեռնման միջին դրույթը, որը եթե կիրառվի բոլոր դրամական հոսքերի նկատմամբ, թույլ կտա ստանալ իրական արժեքը, ներկայացվում է որպես համարժեք եկամտաբերություն:

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

	2022թ.	2021թ.
Գործառնական ծախսեր	14%	15%
Վարձակալության դրույք	95%	95%
Կապիտալացման դրույք	5.5%	5.5%
Գույքի գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների տեսանկյունից համադրելի գույքերի գծով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 30%	մինչև 30%

(բ) Ապահովություն

2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 3,712,000 հազար դրամ (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 2,044,167 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը գրավադրված է գրավով ապահովված բանկային վարկեր 2, 4, 5 և գրավով ապահովված վարկային գծի դիմաց (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ գրավով ապահովված բանկային վարկ 6-ի դիմաց) (տես Ծանոթագրություն 17 (ա)):

12. Պաշարներ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներ	24,242,951	8,515,636
Ավարտված գույքային պաշարներ	345,049	1,233,057
Տրված կանխավճարներ	1,291,947	-
	25,879,947	9,748,693

(ա) Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներ

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

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2022թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2021թ. հազ. դրամ
Տեղյան 107	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողատարածքի մաս)	18,698,420	8,515,636
Օրբելի 23	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողատարածքի մաս)	5,544,531	-

2022թ. ընթացքում 631,787 հազար դրամ գումարով փոխառության ծախսումները (2021թ-ին՝ 705,214 հազար դրամ) (տես Ծանոթագրություն 17 (բ)) և 516,198 հազար դրամ գումարով ֆինանսավորման բաղադրիչը (2021թ-ին՝ 19,075 հազար դրամ) (տես Ծանոթագրություն 18 (բ)) կապիտալացվել էին բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներին: Կապիտալացման ենթակա փոխառության ծախսումների գումարը որոշվելու համար կիրառված վարկի հատուկ կապիտալացման դրույքը կազմում էր 10% (2021թ-ին 10%): Ֆինանսավորման բաղադրիչի կապիտալացման դրույքը կազմում էր 11% (2021թ-ին: 11%):

2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 18,698,420 հազար դրամ արժեքով բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարները (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 8,515,636 հազար դրամ) գրավադրված են գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի և գրավով ապահովված վարկային գիծ 2-ի դիմաց:

2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 5,544,531 հազար դրամ արժեքով բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարները (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այդպիսի պաշարներ չկային) ծառայում են որպես ապահովություն հետաձգված վճարումների կատարման (տես Ծանոթագրություն 19) և նախապես որոշված ընդհանուր ներդրումների համար (տես Ծանոթագրություն 22(ա))՝ 09.06.2022թ. թիվ 871-Ա որոշման համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հետ կնքված առուվաճառքի պայմանագրի շրջանակում:

(բ) Ավարտված գույքային պաշարներ

2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ գրավով ապահովված բանկային վարկերի դիմաց ավարտված գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել (տես Ծանոթագրություն 17 (ա)) (2021թ-ին՝ 582,933 հազար դրամ արժեքով գույքային պաշարներ):

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

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2022թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2021թ. հազ. դրամ
Դավթաշեն I	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակարաններ և կայանատեղիներ	129,115	137,894
Դավթաշեն II	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր և կայանատեղիներ	215,934	1,095,163

13. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.
Առևտրական դեբիտորական պարտքեր	82,895	45,880
Տրված կանխավճարներ	91,021	93,805
Ստացվելիք հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի	175,420	156,014
Այլ դեբիտորական պարտքեր	46	24,483
	349,382	320,182

Առևտրական դեբիտորական պարտքերի արժեզրկման գծով պահուստը էական չի համարվում:

Պարտքային և արժույթային ռիսկերին Ընկերության ենթարկվածության և առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքերի արժեզրկումից կորուստների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 20-ում:

14. Գրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.
Բանկային հաշիվների մնացորդներ		
– BB+ վարկանիշով	1,360,749	718,850
– B+ վարկանիշով	77,928	5,588
– վարկանիշ չունեցող	177,899	92,638
Բանկային հաշիվների մնացորդներ (ընթացիկ հաշիվներ)	1,616,576	817,076
Կանխիկ դրամական միջոցներ	21,089	86,091
Գրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում և դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունում	1,637,665	903,167
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ		
– BB+ վարկանիշով	611,620	-
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվները ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում	2,249,285	903,167

Տոկոսադրույքի ռիսկին Ընկերության ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը և ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների զգայնության վերլուծությունը ներկայացված են Ծանոթագրություն 20-ում:

Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներն իրենցից ներկայացնում են կառուցապատողի հատուկ հաշիվները՝ պայմաններով, որոնք սահմանափակում են Ընկերության կողմից օգտագործումը հատուկ պայմաններով:

Կառուցապատողի հատուկ հաշիվները բացվել են հաճախորդների և Ընկերության միջև կնքված նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի պայմանագրի շրջանակում հաճախորդներից վճարումներ ստանալու համար: Այդ հատուկ հաշիվներից այն հաշիվները, որոնք օգտագործվում են, երբ պայմանագրային կողմ հանդիսացող բանկը հիփոթեքային վարկեր է տրամադրում գնորդներին, սահմանափակված են Ընկերության կողմից օգտագործվելու համար: Բանկի համաձայնությունը ստանալուց հետո միջոցների մինչև 80%-ը կարող է ելքագրվել հատուկ հաշիվներից շինարարական նպատակներով, մնացած 20%-ը կարող է օգտագործվել միայն սեփականության իրավունքը գնորդին փոխանցելուց հետո:

Ընթացիկ հաշիվների շրջանառությունը, որոնց մնացորդը 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ կազմում է 1,116,665 հազար դրամ (2021թ-ին՝ 717,595 հազար դրամ) գրավադրված է բանկային վարկ 1-ի և ապահովված վարկային գիծ 2-ի դիմաց: 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այդ հաշիվների գծով սահմանափակումներ չեն գործում:

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

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2022թ.	2021թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի		-	-
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակումով հաշիվներին)	18(բ)	2,974,227	-
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ (փոխանցումներ կառուցապատողի հատուկ հաշիվներից ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		(2,362,607)	-
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի		611,620	-

15. 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) Ծահաբաժիններ

2022թ. ընթացքում հայտարարվել և վճարվել են 583,685 հազար դրամ գումարով շահաբաժիններ (2021թ. ընթացքում շահաբաժիններ չեն հայտարարվել և չեն վճարվել):

(գ) Պահուստներ

Պահուստները վերաբերում են հիմնական միջոցների վերագնահատմանը:

16. Կապիտալի կառավարում

Ընկերությունը չունի կապիտալի կառավարման ձևակերպված քաղաքականություն, սակայն դեկավարությունը 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 պարտքի և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ:

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.
Ընդամենը պարտավորություններ	33,168,959	13,169,595
Հանած՝ դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները	1,637,665	903,167
Հանած՝ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները	611,620	-
Չուտ պարտք	30,919,674	12,266,428
Ընդամենը սեփական կապիտալ	6,294,395	4,643,747
Չուտ պարտքի և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	4.9	2.6

Տարվա ընթացքում կապիտալի կառավարման Ընկերության մոտեցումը չի փոփոխվել:

Ընկերության կապիտալի նկատմամբ կիրառելի չեն արտաքին մարմինների պահանջներ:

17. Վարկեր և փոխառություններ

Այս ծանոթագրությունում ներկայացված է տեղեկատվություն ամորտիզացված արժեքով չափվող Ընկերության վարկերի և փոխառությունների պայմանագրային պայմանների վերաբերյալ: Տոկոսադրույքի, արժույթային և իրացվելիության ռիսկերին Ընկերության ենթարկվածության վերաբերյալ առավել մանրամասն տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 20-ում:

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.
<i>Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ</i>		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	9,407,069	7,383,632
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	602,142	288,294
	10,009,211	7,671,926
<i>Ընթացիկ պարտավորություններ</i>		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	490,713	403,297
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	1,983	530
Գրավով չապահովված փոխառություն մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	803,892	886,171
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմերից	-	980,356
	1,296,588	2,270,354

(ա) Պայմաններ և մարման ժամանակացույց

հազ. դրամ	Արժույթ	Անվանակ. տոկոսադր.	Մարման տարի	31 դեկտեմբերի 2022թ.		31 դեկտեմբերի 2021թ.	
				Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք	Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1	ԱՄՆ դոլար	8%*	2025	5,532,171	5,532,171	6,752,900	6,752,900
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 2	ԱՄՆ դոլար	8%	2024	395,057	395,057	721,789	721,789
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 3	ՀՀ դրամ	11.5%	2022	-	-	30,834	30,834
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 4	ՀՀ դրամ	11%	2024	169,583	169,583	262,083	262,083
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 5	ՀՀ դրամ	11%	2024	12,698	12,698	19,323	19,323
Գրավով ապահովված վարկային գիծ 1	ԱՄՆ դոլար	8%	2025	315,632	315,632	-	-
Գրավով ապահովված վարկային գիծ 2	ԱՄՆ դոլար	9%	2025	3,472,641	3,472,641	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություն մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	ՀՀ դրամ	0%	Ցպահանջ	430,000	430,000	430,000	430,000
Գրավով չապահովված փոխառություն մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	ԱՄՆ դոլար	0%	Ցպահանջ	373,892	373,892	456,171	456,171
Գրավով չապահովված փոխառություն կապակցված կողմից	ԱՄՆ դոլար	8%	2022	-	-	556,474	556,474
Գրավով չապահովված փոխառություն կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	10%	2022	-	-	423,882	423,882
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից	ԱՄՆ դոլար	11%	2025	367,343	367,343	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից	ԱՄՆ դոլար	6%	2024	236,782	236,782	288,824	288,824
				11,305,799	11,305,799	9,942,280	9,942,280

* Վարկի տոկոսադրույքը 2022թ. հոկտեմբերի 17-ից 2023թ. հունվարի 20-ն ընկած ժամանակաշրջանի համար կազմում է տարեկան 7%: Բացի անվանական տոկոսադրույքից, հաշվարկվում է տարեկան սպասարկման վճար 2%-ի չափով մայր գումարի մնացորդի գծով և վճարվում է ամսական կտրվածքով:

Բանկային վարկերի դիմաց գրավադրված են՝

- 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ գրավով ապահովված բանկային վարկերի դիմաց ավարտված գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 582,933 հազար դրամ արժեքով ավարտված գույքային պաշարները գրավադրվել էին գրավով ապահովված բանկային վարկեր 3, 4, 5 դիմաց), տես Ծանոթագրություն 12 (բ):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի և գրավով ապահովված վարկային գիծ 2-ի դիմաց գրավադրված են 18,698,420 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով շինարարության ընթացքում գտնվող գույքային պաշարները (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 8,515,637 հազար դրամ), տես Ծանոթագրություն 12 (ա):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի և գրավով ապահովված վարկային գիծ 2-ի դիմաց գրավադրված է 1,116,665 հազար դրամ մնացորդով ընթացիկ հաշիվների շրջանառությունը (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 717,595 հազար դրամ), տես Ծանոթագրություն 14:
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 2-ի դիմաց գրավադրված է 2,332,500 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 1,884,000 հազար դրամ):

- Գրավով ապահովված բանկային վարկեր 4-ի և 5-ի դիմաց գրավադրված է 672,500 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ներդրումային գույք չի գրավադրվել):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի դիմաց գրավադրված է 1,379,500 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ներդրումային գույք չի գրավադրվել):

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

	Ծնթգ.	Պարտավորություններ Այլ վարկեր և փոխառություններ
հազ. դրամ		
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2022թ.		9,942,280
Փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		4,228,753
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(1,226,836)
Ընդամենը փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		3,001,917
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքներ		(1,639,220)
Այլ փոփոխություններ		
<i>Պարտավորությունների հետ կապված փոփոխություններ</i>		
Կապիտալացված փոխառության ծախսումներ	12(ա)	631,787
Տոկոսային ծախս	8	150,190
Վճարված տոկոսներ		(781,155)
Ընդամենը պարտավորությունների հետ կապված այլ փոփոխություններ		822
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2022թ.		11,305,799
	Ծնթգ.	Պարտավորություններ Այլ վարկեր և փոխառություններ
հազ. դրամ		
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2021թ.		11,658,627
Փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		2,267,399
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(3,207,410)
Ընդամենը փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		(940,011)
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքներ		(836,927)
Այլ փոփոխություններ		
<i>Պարտավորությունների հետ կապված փոփոխություններ</i>		
Կապիտալացված փոխառության ծախսումներ	12(ա)	705,214
Տոկոսային ծախս	8	159,232
Վճարված տոկոսներ		(803,855)
Ընդամենը պարտավորությունների հետ կապված այլ փոփոխություններ		60,591
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2021թ.		9,942,280

18. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Ավարտված գույքային պաշարների համար ստացված կանխավճարներ	14,063,269	112,407
Կապիտալացված տոկոսներ՝ պայմանավորված փողի ժամանակային արժեքի բաղադրիչով	856,757	16,851
	14,920,026	129,258
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ	-	2,219,737
Կապիտալացված տոկոսներ՝ պայմանավորված փողի ժամանակային արժեքի բաղադրիչով	-	46,035
	-	2,265,772

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 գծով 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 տևողության պատճառով: ՖՀՄՍ 15-ի համաձայն՝ այս պայմանագրերի համար հատուցման գումարը ճշգրտվում է արտացոլելու համար փողի ժամանակային 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 13% տոկոսադրույք (2021թ-ին՝ 11%)՝ կախված պայմանագրի մեկնարկի ամսաթվից և հաճախորդից վճարումը ստանալու և սեփականության իրավունքը փոխանցելու միջև ընկած ակնկալվող ժամանակահատվածից:

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

(բ) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2022թ.	2021թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի		2,395,030	530,753
Հաշվանցում առևտրական դեբիտորական պարտքերի հետ		(376,142)	(487,605)
Հանախորդներին վերադարձված կանխավճարներ		(1,054,004)	-
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակումով հաշիվներին)	14(ա)	2,974,227	-
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակում չունեցող հատուկ բանկային հաշիվներին)		9,860,423	2,219,737
Ավարտված գույքային պաշարների համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		263,735	86,110
Տոկոսային ծախս պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով ճանաչված շահույթում կամ վնասում	8	340,559	26,960
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների գծով կապիտալացված ֆինանսավորման բաղադրիչ	12(ա)	516,198	19,075
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի		14,920,026	2,395,030

19. Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2021թ.
Գույքի գնման համար վճարվելիք գումարներ	4,185,687	-
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	1,765,840	77,474
Վճարվելիք հարկեր	7,985	28,510
Այլ կրեդիտորական պարտքեր	3,022	5,164
	5,962,534	111,148
Ընթացիկ	3,020,457	111,148
Ոչ ընթացիկ	2,942,077	-

Գույքի գնման համար վճարվելիք գումարներն իրենցից ներկայացնում են զեղչված հետաձգված վճարումները, որոնք ենթակա են վճարման ներդրումային գույքի գնման համար (Ծանոթագրություն 12(ա)): Առքուվաճառքի պայմանագրով վճարումները պետք է կատարվեն տարեկան՝ մինչև 2026թ. օգոստոսը: Ընկերությունը կիրառել է 12.9% զեղչման դրույք: 2022թ. համար վճարվելիք գումարի մնացորդի գծով հաշվարկվել է 63,517 հազար դրամ տոկոսային ծախս (Ծանոթագրություն 8):

20. 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 չափվող ֆինանսական գործիքներ

Տեսակը	Գնահատման մեթոդը	Նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները
Վարկեր և փոխառություններ	Չեղյված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ*	Չեղյված 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 հաճախորդը կամ ֆինանսական գործիքի պայմանագրային կողմը չի կատարում իր պայմանագրային պարտականությունները: Պարտքային ռիսկն առաջանում է հիմնականում հաճախորդներից ստացվելիք դեբիտորական պարտքերի և ֆինանսական կազմակերպությունների հետ գործարքների մնացորդների հետ կապված:

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

2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունն ուներ 1,637,809 հազար դրամ գումարով ընթացիկ հաշիվների մնացորդներ և 611,620 հազար դրամ գումարով օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 817,076 հազար դրամ գումարով ընթացիկ հաշիվների մնացորդներ), որոնք իրենցից ներկայացնում են առավելագույն ենթարկվածությունը պարտքային ռիսկին այդ 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 26-ի (i) 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 ՖՀՄՍ 9-ի համաձայն: Ընկերության քաղաքականության համաձայն՝ ֆինանսական երաշխավորությունները տրամադրվում են միայն կապակցված կողմերի պարտավորությունների կատարումն ապահովելու համար: 2022թ. և 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը տրամադրել է երաշխավորություններ որոշ բանկերին իր մասնակցին և մասնակցի հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններին տրված վարկերի հետ կապված (տես Ծանոթագրություն 22 (բ)):

Ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրերի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների գնահատման Ընկերության մոտեցումը ներկայացված է Ծանոթագրություն 26-ի (i) 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 ընդհանուր և չգեղջված գումարները, որոնք ներառում են գնահատված տոկոսային վճարումները:

31 դեկտեմբերի 2022թ.

հազ. դրամ	Պայմանագրային դրամական հոսքեր						
	Հաշվեկշռ. արժեք	Ընդամենը	Ցպահանջ	Մինչև 2 ամիս	2-12 ամիս	1-2 տարի	2-5 տարի
Ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորություններ							
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	6,109,509	7,228,747	-	141,688	723,673	3,463,913	2,899,473
Գրավով ապահովված վարկային գծեր	3,788,273	4,372,752	-	35,914	416,553	2,032,131	1,888,154
Գրավով չապահովված փոխառություն մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	604,125	756,252	-	10,187	49,786	296,260	400,019
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	803,892	803,892	803,892	-	-	-	-
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	5,951,527	7,188,884	-	1,765,840	1,355,761	1,355,761	2,711,522
Ընդամենը	17,257,326	20,350,527	824,913	1,953,629	2,545,773	7,148,065	7,899,168
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ (արտահաշվեկշիռ)	118,071	118,071	-	-	118,071	-	-
	17,375,397	20,468,620	824,913	1,953,629	2,663,844	7,148,065	7,899,168

31 դեկտեմբերի 2021թ.

հազ. դրամ	Պայմանագրային դրամական հոսքեր						
	Հաշվեկշռ. արժեք	Ընդամենը	Ցպահանջ	Մինչև 2 ամիս	2-12 ամիս	1-2 տարի	2-5 տարի
Ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորություններ							
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	7,786,929	9,913,584	-	200,175	914,609	1,051,348	7,747,452
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	980,356	981,015	-	981,015	-	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություն մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	886,171	886,171	886,171	-	-	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	288,824	357,771	-	3,521	19,396	23,365	311,489
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	77,474	77,474	-	77,474	-	-	-
Ընդամենը	10,019,754	12,216,015	886,171	1,262,185	934,005	1,074,713	8,058,941
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ (արտահաշվեկշիռ)	149,042	149,042	-	-	5,000	144,042	-
	10,168,796	12,365,057	886,171	1,262,185	939,005	1,218,755	8,058,941

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

(iv) Ծուկայական ռիսկ

Ծուկայական ռիսկն Ընկերության եկամտի կամ ֆինանսական գործիքների արժեքի տատանման ռիսկն է շուկայական գների, օրինակ՝ արտարժույթի փոխարժեքների, տոկոսադրույքների և բաժնետոմսերի գների փոփոխությունների հետևանքով: Ծուկայական 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:

Աժութային ռիսկ

Արժութային ռիսկին Ընկերության ենթարկվածությունը կապված է Ընկերության ֆունկցիոնալ արժույթից տարբեր արժույթով արտահայտված և վարկերի և փոխառությունների հետ: Այս գործառնություններն հիմնականում իրականացվում են ԱՄՆ դոլարով:

Ենթարկվածությունն արժութային ռիսկին

Ստորև ներկայացված է Ընկերության ենթարկվածությունն արժութային ռիսկին:

հազ. դրամ	ԱՄՆ դոլարով արտահայտված 31 դեկտեմբերի 2022թ.	ԱՄՆ դոլարով արտահայտված 31 դեկտեմբերի 2021թ.
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	415,582	722,800
Վարկեր և փոխառություններ	(10,693,518)	(8,776,158)
Զուտ ենթարկվածություն	(10,277,936)	(8,053,358)

Տարվա ընթացքում կիրառվել արտարժույթի հետևյալ փոխարժեքները.

ՀՀ դրամով	Միջին փոխարժեք		Սփոթ փոխարժեքը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ	
	2022թ.	2021թ.	2022թ.	2021թ.
ԱՄՆ դոլար	434.86	503.19	393.57	480.14

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
	Ծահույթ կամ վնաս	Ծահույթ կամ վնաս
31 դեկտեմբերի 2022թ.		
ՀՀ դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ	1,027,794	(1,027,794)
31 դեկտեմբերի 2021թ.		
ՀՀ դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ	805,336	(805,336)

Տոկոսադրույքի ռիսկ

Տոկոսադրույքների փոփոխություններն ազդեցություն են ունենում հիմնականում վարկերի և փոխառությունների վրա՝ փոխելով կամ դրանց իրական արժեքը (հաստատուն տոկոսադրույքով պարտք) կամ ապագա դրամական հոսքերը (փոփոխուն տոկոսադրույքով պարտք): Ղեկավարությունը չի կիրառում հաստատուն կամ փոփոխուն տոկոսադրույքների նկատմամբ Ընկերության ենթարկվածությունը որոշող ձևակերպված քաղաքականություն: Այնուամենայնիվ, նոր վարկերի կամ փոխառությունների դեպքում ղեկավարությունը հիմնվում է իր դատողությունների վրա որոշելու համար, թե որ տոկոսադրույքը՝ հաստատուն թե փոփոխուն, 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	
	2022թ.	2021թ.
Հաստատուն տոկոսադրույքով գործիքներ		
Ֆինանսական ակտիվներ	611,620	-
Ֆինանսական պարտավորություններ	11,305,799	9,942,280
	11,917,419	9,942,280

Իրական արժեքի զգայնության վերլուծություն հաստատուն տոկոսադրույքով գործիքների համար

Ընկերությունը չի հաշվառում հաստատուն տոկոսադրույքով 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 փոփոխությունն ազդեցություն չէր ունենա շահույթի կամ վնասի կամ սեփական կապիտալի վրա:

21. Վարձակալություն

(ա) Ընկերությունը՝ որպես վարձակալ

2022թ. 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 11): 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:

2022թ. ընթացքում Ընկերությունը ճանաչել է 179,585 հազար դրամ գումարով եկամուտ վարձակալությունից (2021թ-ին՝ 177,440 հազար դրամ), 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

2022թ. – Գործառնական վարձակալություն ՖՀՄՍ 16 համաձայն

Մինչև մեկ տարի ժամկետով	183,853
Մեկից երկու տարի ժամկետով	164,590
Երկուսից երեք տարի ժամկետով	131,707
Երեքից չորս տարի ժամկետով	85,206
Չորսից հինգ տարի ժամկետով	37,380
Ավելի քան հինգ տարի ժամկետով	-

Ընդամենը	602,735
-----------------	----------------

2021թ. – Գործառնական վարձակալություն ՖՀՄՍ 16 համաձայն

Մինչև մեկ տարի ժամկետով	239,535
Մեկից երկու տարի ժամկետով	173,023
Երկուսից երեք տարի ժամկետով	151,970
Երեքից չորս տարի ժամկետով	98,962
Չորսից հինգ տարի ժամկետով	32,436
Ավելի քան հինգ տարի ժամկետով	-

Ընդամենը	695,926
-----------------	----------------

22. Հանձնառություններ

(ա) Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներին վերաբերող կապիտալ ծախսումներ

Հիմնական կառուցապատողի հետ պայմանագրում սահմանված չէ նախագծի իրականացման ընդհանուր արժեքը, և վճարումը կատարվում է ներկայացված ակտերի հիման վրա: Ընկերությունն իրավունք ունի դադարեցնել պայմանագիրը նախագծի ընթացքում ցանկացած պահի՝ հատուցելով կառուցապատողի փաստացի ծախսերը:

Այլ աշխատանքների համար կան կողմերի միջև պայմանագրերով նախատեսված հանձնառություններ: 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունն ունի 2,159,427 հազար դրամ գումարով հանձնառություն Տեղյան 107 հետ կապված:

Օրբելի 23 հետ կապված Ընկերությունն ունի հանձնառություն կառավարության նկատմամբ կատարել 71,000,000 հազար դրամի չափով ներդրումներ առքուվաճառքի պայմանագրում նշված գնման ամսաթվից չորս տարվա ընթացքում (Ծանոթագրություն 12(ա)):

(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 սկզբնապես 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:

2022թ. և 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը երաշխավորել է իր մասնակցի և մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպությունների բանկային վարկերի պայմանագրերով նախատեսված պարտավորությունների կատարումը:

2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ մասնակցին տրամադրված երաշխավորության պայմանագրային գումարը և մնացորդը կազմում են 118,071 հազար դրամ (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 144,042 հազար դրամ): 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններին երաշխավորություններ չեն տրամադրվել (2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 5,000 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:

23. 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 ամբողջովին չի ապահովագրել իր հիմնական միջոցները և սարքավորումները, այն ապահովագրված չէ նաև գործունեության ընդհատումից և երրորդ կողմերի նկատմամբ պարտավորություններից, որոնք կարող են առաջանալ գույքին կամ շրջակա միջավայրին վնաս հասցնելուց՝ Ընկերության տարածքում տեղի ունեցած պատահարների կամ վերջինիս գործունեության հետևանքով: Քանի դեռ Ընկերությունը չունի համապատասխան ապահովագրական ծածկույթ, գոյություն ունի ռիսկ, որ որոշակի ակտիվների կորուստը կամ ոչնչացումը կարող է 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 հանախակի փոփոխություններով, որոնք երբեմն հստակ չեն, հակասական են, ինչը ենթադրում է տարբեր մեկնաբանություններ: Հարկերը եկթակա 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:

2020թ. հունվարի 1-ից Հայաստանի Հանրապետությունում գործում է տրանսֆերային գնագոյացման օրենսդրությունը: Օրենսդրությունը գործում է 2020թ. և հաջորդ տարիներ համար: Տրանսֆերային գնագոյացման տեղական կանոններ համանման են ՏՀԶԿ-ի ուղեցույցներին, սակայն որոշակի հանգամանքներում առկա է անորոշություն հարկային օրենսդրության գործնական կիրառման հետ կապված:

Տրանսֆերային գնագոյացման կանոնները պարտադրում են հարկ վճարողներին պատրաստել տրանսֆերային գնագոյացման փաստաթղթեր վերահսկվող գործարքների համար և սահմանում են լրացուցիչ հարկերի և տուկոսների հաշվեգրման հիմքեր և մեխանիզմներ, եթե վերահսկվող գործարքների գները տարբերվեն շուկայական գներից:

Տրանսֆերային գնագոյացման կանոնները կիրառելի են ստորև ներկայացված գործարքների նկատմամբ, եթե վերահսկվող գործարքի հանրագումարը գերազանցում 200 միլիոն դրամը հարկային տարում:

- միջպետական գործարքներ կապակցված կողմերի միջև,
- միջպետական գործարքներ օֆշորային գոտիներում գրանցված ընկերությունների հետ՝ անկախ վերջիններիս կապակցված կողմ լինելու հանգամանքից,
- կապակցված կողմերի միջև երկրի ներսում իրականացվող որոշ գործարքներ, որոնք սահմանված են ՀՀ հարկային օրենսգրքով:

Քանի որ հարկային մարմինները և դատարանները չունեն տրանսֆերտային գնագոյացման կանոնների կիրառման մեծ փորձ, դժվար է կանխատեսել տրանսֆերային գնագոյացման նոր կանոնների ազդեցությունը այս ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

Այս հանգամանքները Հայաստանում կարող են առաջացնել այլ երկրների ռիսկերի համեմատ շատ ավելի մեծ ռիսկեր: Դեկավարությունը 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:

24. Կապակցված կողմեր

(ա) Մայր կազմակերպություն և վերջնական հսկող կողմ

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

(բ) Գործարքներ Տնօրենների խորհրդի անդամների և ղեկավարության հետ

Տարվա ընթացքում առանցքային ղեկավար անձնակազմը ստացել է ստորև ներկայացված վարձատրությունը, որը ներառված է վարչական ծախսերում:

հազ. դրամ	2022թ.	2021թ.
Աշխատավարձ և պարգևավճարներ	44,750	34,607

(գ) Այլ գործարքներ կապակցված կողմերի հետ

հազ. դրամ	Գործարքի գումարը ղեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար		Մնացորդը առ 31 ղեկտեմբերի	
	2022թ.	2021թ.	2022թ.	2021թ.
Բնակարանների և կայանատեղիների վաճառք				
Ներդրումային գույքի վարձակալություն				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	107,270	122,761	42,099	6,395
Ներդրումային գույքի ձեռքբերում				
Այլ կապակցված կողմեր	725,000	-	-	-
Ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացված կանխավճարներ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	-	250	-	-
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ				
Այլ կապակցված կողմեր	222,611	50,759	222,611	50,759
Մասնակիցների կարգավիճակով տրված նվիրատվություններ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	20,000	5,000	-	-
Ստացված վարկեր և փոխառություններ				
Մասնակից	-	280,000	-	-
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	-	977,895	-	980,356
Այլ կապակցված կողմեր	-	-	803,892	886,171
Տրամադրված վարկեր և փոխառություններ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	125,000	-	125,000	-
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ				
Մասնակից	-	-	118,071	144,042
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	-	-	-	5,000

Կապակցված կողմերից ստացված փոխառությունների պայմանները ներկայացված են Ծանոթագրություն 17-ի (ա) կետում:

Կապակցված կողմերին տրամադրված երաշխավորությունների մանրամասները ներկայացված են Ծանոթագրություն 22-ի (բ) կետում:

2022թ. ընթացքում 67,978 հազար դրամ (2021թ-ին՝ 75,770 հազար դրամ) գումարով տոկոսային ծախսը հաշվեգրվել էր կապակցված կողմերից ստացված փոխառություններին:

25. 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:

26. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասեր

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

(ա) Հասույթ

Բաժանորդների 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 գեղչում 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 գուտ հիմունքով որպես ֆինանսական եկամուտ կամ ֆինանսական ծախս՝ կախված այն հանգամանքից, թե որ դիրքում են կատարվում արտարժույթի փոփոխությունները՝ գուտ շահույթի, թե՛ գուտ 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 արտարժույթով 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 գեղջման 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 և 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 գեղչերի 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 գուտ հիմնուքով, կամ միաժամանակ իրացնել հարկային ակտիվները և մարել հարկային պարտավորությունները:

(ե) Պաշարներ

Պաշարները չափվում են սկզբնական արժեքից և իրացման գուտ 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 հոդրությունը:

Իրացման գուտ արժեքը սովորական գործունեության ընթացքում վանառքի գնահատված գինն է՝ հանած համալրման և վանառքը կազմակերպելու համար գնահատված ծախսումները:

(ը) Հիմնական միջոցներ

(i) Ծանաչում 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 անմիջա-կա-նորեն 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 գուտ հիմունքով «այլ եկամուտ/այլ ծախս» հոդվածում՝ շահույթում կամ վնասում:

(ii) Հետագա ծախսումներ

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

Հիմնական միջոցների ամենօրյա սպասարկման ծախսումները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում՝ կատարմանը գուզընթաց:

(iii) Ծենքի վերագնահատում

Ծենքը 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 ան 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 դրա գնահատված մնացորդային արժեքը:

Մաշվածությունը որպես կանոն ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում գծային մեթոդով հիմնական միջոցների յուրաքանչյուր մասի օգտակար ծառայության գնահատված ժամկետի ընթացքում, քանի որ այս մեթոդն առավել ճիշտ է արտացոլում ակտիվի հետ կապված ապագա տնտեսական օգուտների ստացման մոդելը: Հողատարածքի գծով մաշվածություն չի հաշվարկվում:

Ստորև ներկայացված են հիմնական միջոցների նշանակալի մասերի օգտակար ծառայության գնահատված ժամկետներն ընթացիկ և համադրելի ժամանակաշրջանների համար:

- շենք	100 տարի,
- փոխադրամիջոցներ	5 տարի,
- գրասենյակային և համակարգչային սարքավորումներ	1-5 տարի:

Մաշվածության հաշվարկման 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 ներդրումային 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 վնասում: Նախկինում որպես հիմնական միջոց դասակարգված ներդրումային գույքի վաճառքի դեպքում, վերագնահատման պահուստում ներառված համապատասխան գումարը փոխանցվում է չբաշխված շահույթ:

Երբ ներդրումային գույքը վաճառվում է շուկայական արժեքից ցածր և գնորդը կապակցված կողմ է կամ կապակցված է Ընկերության սեփականատերերին, տարբերությունը ճանաչվում է կապիտալի հաշիվներով:

(ժ) Ֆինանսական գործիքներ

(i) Ծանաչում 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 հողվածի 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 առաջացում 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 այնպես 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 ժամկետներն 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 ապահանջման 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 ռեզրեսի 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 են վարկերը և փոխառությունները և առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքերը:

(iii) Ֆինանսական ակտիվների և 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 ապահանջում 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 ապահանջմանը, Ընկերությունը կիրառում է այն հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը, համաձայն որի ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը ճշգրտվում է, երբ փոփոխությունը չի հանգեցնում ֆինանսական ակտիվի ապահանջման, 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: Մա 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 գեղջված ներկա արժեքը, ներառյալ վճարված վճարները գուտ ստացված վճարներով և գեղջված սկզբնական արդյունավետ տոկոսադրույքով, նվազագույնը 10 տոկոսով տարբերվում է սկզբնական ֆինանսական պարտավորության մնացած դրամական հոսքերի գեղջված 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: Եթե փոխանակումը կամ փոփոխումը չի հաշվառվում որպես մարում, ցանկացած կրած ծախսում կամ վճար ճշգրտում է պարտավորության հաշվեկշռային արժեքը և ամորտիզացվում է վերափոխված պարտավորության մնացած ժամկետի ընթացքում:

(iv) Ապահանջում

Ֆինանսական ակտիվներ

Ընկերությունն ապահանջում 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 ապահանջվում:

Ֆինանսական պարտավորություններ

Ընկերությունն ապահանջում է ֆինանսական պարտավորությունն այն դեպքում, երբ իր պայմանագրային պարտականությունները կատարվում են, կամ չեղյալ են համարվում, կամ ուժը կորցնում են: Ընկերությունը նաև ապահանջում 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 ապահանջման 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 իրականացնելու գուտ հիմունքով, կամ իրացնել ակտիվը և մարել պարտավորությունը միաժամանակ:

(ի) 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 դեկլարությունը գտնում է, որ Ընկերության վերադարձնելի ֆինանսական գործիքները բավարարում են վերադարձնելի ֆինանսական գործիքները որպես սեփական սեփական կապիտալ ներկայացնելու ՀՀՄՍ 32-ի բոլոր պահանջները:

(լ) Արժեքիկում

(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 դերիտորական 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 ան, եթե այն ավելի քան 30 օր ժամկետանց է:

Ընկերությունը համարում է, որ ֆինանսական ակտիվի գծով տեղի է ունեցել պարտագանցում, 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 պարտագանցման 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 պարտագանցման 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 ներկայացնում են պարտքային կորուստների հավանականությամբ կշռված պարտքային կորուստների գնահատականը: Պարտքային կորուստները չափվում են որպես բոլոր դրամական պակասությունների 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՝ պարտագանցումը կամ ավելի քան 90 օր ժամկետանց դառնալը,
- Ընկերության կողմից փոխառության կամ փոխատվության պայմանների այնպիսի վերանայումը, որն Ընկերությունը այլ պայմաններում չէր դիտարկի,
- հավանականությունը, որ փոխառուն կսննկանա 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: Չեղչի գծով ծախսը ճանաչվում է որպես ֆինանսական ծախս:

(ծ) Վարձակալություն

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:

(i) Ընկերությունը՝ որպես վարձատու

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:

27. Գեռևա չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ

Մի շարք նոր ստանդարտներ գործում են 2022թ. 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 նոր և փոփոխված ստանդարտներն ըստ ակնկալիքների նշանակալի ազդեցություն չեն ունենա Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

- ՖՀՄՄ 17 «Ապահովագրության պայմանագրեր» և ՖՀՄՄ 17 «Ապահովագրության պայմանագրեր» փոփոխություններ
- Մեկ գործարքից առաջացած ակտիվներին և պարտավորություններին վերաբերող հետաձգված հարկ (ՀՀՄՄ 12 փոփոխություններ)
- Պարտավորությունների դասակարգումն ընթացիկ և ոչ ընթացիկ դասերի (ՀՀՄՄ 1 փոփոխություններ)
- Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության բացահայտում (ՀՀՄՄ 1-ի և ՖՀՄՄ կիրառման վերաբերյալ գործնական առաջարկներ 2 փոփոխություններ)
- Հաշվապահական հաշվառման գնահատումների սահմանում (ՀՀՄՄ 8-ի փոփոխություններ)