

«Ռենշին» ՍՊԸ

**Համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններ
2023թ. համար**

Բովանդակություն

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



«Բեյ-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
Կայք www.kpmg.am

Անկախ աուդիտորական եզրակացություն

«Ռենշին» ՍՊԸ-ի բաժնետերերին և Տնօրենների խորհրդին

Կարծիք

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Ռենշին» ՍՊԸ-ի (Ընկերություն) և վերջինիս դուստր ընկերության (Խումբ) համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունը՝ առ 31 դեկտեմբերի 2023թ. և այդ ամսաթվին ավարտված տարվա շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի, սեփական կապիտալում փոփոխությունների և դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվությունները, ինչպես նաև համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները, որոնք ներառում են հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության Եական մասերը և այլ բացատրական տեղեկատվություն:

Մեր կարծիքով կից համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր Եական առումներով ճշմարիտ են ներկայացնում Խմբի համախմբված ֆինանսական վիճակը 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ և նշված ամսաթվին ավարտված տարվա համախմբված ֆինանսական արդյունքները և համախմբված դրամական հոսքերը՝ Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված ՖՀՄՍ ֆինանսական հաշվետվությունների ստանդարտների (ՖՀՄՍ ֆինանսական հաշվետվությունների ստանդարտներ) համաձայն:

Կարծիքի հիմք

Մենք աուդիտն իրականացրել ենք Աուդիտի միջազգային ստանդարտներին (ԱՄՍ) համապատասխան: Այդ ստանդարտներից բխող մեր պատասխանատվությունը լրացուցիչ ներկայացված է մեր եզրակացության «Աուդիտորի պատասխանատվությունը համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար» բաժնում: Մենք անկախ ենք Խմբից՝ համաձայն Հաշվապահների Եթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված Պրոֆեսիոնալ հաշվապահի Եթիկայի միջազգային կանոնագրքի (ներառյալ՝ Անկախության միջազգային ստանդարտները) (ՉԷՄՍԽ կանոնագիրք) և Հայաստանի Հանրապետությունում համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի նկատմամբ կիրառելի Եթիկայի պահանջների, և կատարել ենք Եթիկայի պահանջանման մեր այլ պարտականություններն այս պահանջներին և ՉԷՄՍԽ կանոնագրքին համապատասխան: Մենք գտնում ենք, որ ձեռք ենք բերել բավարար համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ՝ մեր կարծիքն արտահայտելու համար:

Ղեկավարության և կառավարման օղակներում գտնվող անձանց պատասխանատվությունը համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների համար

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

Համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս ղեկավարությունը պատասխանատու է իմբի անընդհատ գործելու կարողության գնահատման համար՝ անհրաժեշտության դեպքում բացահայտելով անընդհատությանը վերաբերող հարցերը, ինչպես նաև հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքը կիրառելու համար, եթե ղեկավարությունը չունի խուճաբը լուծարելու կամ իմբի գործունեությունը դադարեցնելու մտադրություն կամ չունի դրանից խուսափելու իրատեսական այլընտրանք:

Կառավարման օղակներում գտնվող անձից պատասխանատու են իմբի ֆինանսական հաշվետվողականության գործընթացի վերահսկման համար:

Աուդիտորի պատասխանատվությունը համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների համար

Մեր նպատակն է ձեռք բերել ողջամիտ հավաստիացում առ այն, որ համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններն, ամբողջությամբ վերցված, զերծ են էական 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 էական խեղաթյուրումը, երբ առկա է: Խեղաթյուրումները կարող են առաջանալ խարդախության կամ սխալի հետևանքով և համարվում են էական, երբ խելամտորեն կարող է ակնկալվել, որ դրանք, առանձին կամ միասին վերցրած, կազդեն համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների օգտագործողների՝ այդ համախմբված 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 համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների էական 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 էական խեղաթյուրումը չհայտնաբերելու ռիսկն ավելի մեծ է, քան սխալի հետևանքով էական խեղաթյուրումը չհայտնաբերելու ռիսկը, քանի որ խարդախությունը կարող է ներառել հանցավոր համաձայնություն, զեղծարարություն, միտումնավոր բացթողումներ, սխալ ներկայացումներ կամ ներքին հսկողության համակարգի շրջանցում:
- պատկերացում ենք կազմում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության մասին՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընթացակարգեր նախագծելու, և ոչ թե իմբի 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 էական անորոշություն ղեկավարի կամ հանգամանքները հետ կապված, որոնք կարող են նշանակալի կասկած հարուցել խմբի անընդհատ գործելու կարողության վերաբերյալ: Եթե մենք եզրահանգում ենք, որ առկա է էական անորոշություն, մեզանից պահանջվում է մեր աուդիտորական եզրակացությունում ուշադրություն հրավիրել համախմբված 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 ղեկավարը կամ հանգամանքները կարող են հանգեցնել խմբի կողմից անընդհատության հիմունքով գործունեությունը շարունակելու դադարեցմանը:
- գնահատում ենք համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ բացահայտումները, ինչպես նաև համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած գործարքների և ղեկավարի ճշմարիտ ներկայացումը:
- ձեռք ենք բերում բավարար համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ խմբի ներսում գործող կազմակերպությունների կամ ձեռնարկատիրական գործունեությունների ֆինանսական տեղեկատվության վերաբերյալ՝ համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու նպատակով: Մենք պատասխանատու ենք խմբի աուդիտի ուղղորդման, ղեկավարման և իրականացման համար: Մենք ամբողջովին պատասխանատու ենք մեր աուդիտորական կարծիքի համար:

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
Առաջադրանքի համար
պատասխանատու գործընկեր


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


«Բեյ-Փի-Էմ-Ջի Արմենիա» ՍՊԸ
28 հունիսի 2024թ.



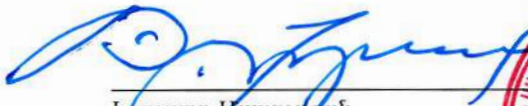
Ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվություն առ 31 դեկտեմբերի 2023թ.

հազ. դրամ	Ծնթյւն.	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.
Ակտիվներ			
Հիմնական միջոցներ	10	1,147,912	950,357
Ներդրումային գույք	11	12,470,605	9,756,541
Ոչ նյութական ակտիվներ		158,647	152,842
Ոչ ընթացիկ ակտիվներ		13,777,164	10,859,740
Պաշարներ	12	39,860,981	25,879,947
Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	13	743,053	349,382
Տրամադրված փոխառություններ		145,000	125,000
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	14	1,074,831	1,637,665
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ	14	1,061,738	611,620
Ընթացիկ ակտիվներ		42,885,603	28,603,614
Ընդամենը ակտիվներ		56,662,767	39,463,354
Սեփական կապիտալ			
Կանոնադրական կապիտալ	15	3,000,000	3,000,000
Պահուստներ		426,418	343,159
Զբաղիված շահույթ		2,974,026	2,951,236
Ընդամենը սեփական կապիտալ	16	6,400,444	6,294,395
Պարտավորություններ			
Վարկեր և փոխառություններ	17	11,044,014	10,009,211
Վարձակալության գծով պարտավորություններ		86,035	-
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	19	2,208,928	2,942,077
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ	9	991,260	980,600
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		14,330,237	13,931,888
Վարկեր և փոխառություններ	17	6,025,358	1,296,588
Վարձակալության գծով պարտավորություններ		20,063	-
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	18	25,610,682	14,920,026
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	19	4,256,363	3,020,457
Ընթացիկ հարկային պարտավորություն		19,620	-
Ընթացիկ պարտավորություններ		35,932,086	19,237,071
Ընդամենը պարտավորություններ		50,262,323	33,168,959
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ		56,662,767	39,463,354

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին համախմբված հաշվետվություն 2023թ. համար

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2023թ.	2022թ.
Հասույթ	6	505,928	675,566
Վաճառքի ինքնարժեք	7	(185,222)	(310,529)
Համախառն շահույթ		320,706	365,037
Ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխություն	11(ա)	2,257,326	1,671,341
Շուկայավարման և վաճառքի ծախսեր		(714,579)	(14,023)
Վարչական ծախսեր		(580,047)	(347,891)
Այլ եկամուտ		42,719	15,865
Այլ ծախսեր		(49,576)	(204,835)
Գործառնական գործունեության արդյունքներ		1,276,549	1,485,494
Ֆինանսական եկամուտ	8	213,994	1,474,686
Ֆինանսական ծախսեր	8	(1,455,749)	(560,831)
Չուտ ֆինանսական (ծախսեր)/եկամուտ		(1,241,755)	913,855
Շահույթ մինչև շահութահարկով հարկումը		34,794	2,399,349
Շահութահարկի գծով ծախս	9	(12,004)	(284,209)
Տարվա շահույթ		22,790	2,115,140
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք			
<i>Հողվածներ, որոնք երբևէ չեն վերադասակարգվի որպես շահույթ կամ վնաս</i>			
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	10	101,535	145,357
Համապատասխան շահութահարկ	9(գ)	(18,276)	(26,164)
Այլ համապարփակ եկամուտ՝ առանց շահութահարկի	10(ա)	83,259	119,193
Տարվա ընդամենը համապարփակ եկամուտ		106,049	2,234,333

Այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են ղեկավարության կողմից 2024թ. հունիսի 28-ին և ստորագրվել են վերջինիս անունից:


 Էդուարդ Մարուքյան
 Փխավոր տնօրեն




 Զրիստինե Չիլյան
 Ֆինանսական տնօրեն

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին համախմբված հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի 10-ից 45-րդ էջերում ներկայացված համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

**Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին
համախմբված հաշվետվություն 2023թ. համար**

հազ. դրամ	Կանոնադրական կապիտալ	Պահուստներ	Զբաղիված շահույթ	Ընդամենը սեփական կապիտալ
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2022թ.	3,000,000	223,966	1,419,781	4,643,747
Ընդամենը համապարփակ եկամուտ				
Տարվա շահույթ	-	-	2,115,140	2,115,140
Այլ համապարփակ եկամուտ				
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	119,193	-	119,193
Տարվա ընդամենը այլ համապարփակ եկամուտ	-	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
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2023թ.	3,000,000	343,159	2,951,236	6,294,395
Ընդամենը համապարփակ եկամուտ				
Տարվա եկամուտ	-	-	22,790	22,790
Այլ համապարփակ եկամուտ				
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	83,259	-	83,259
Տարվա ընդամենը այլ համապարփակ եկամուտ	-	83,259	-	83,259
Ընդամենը համապարփակ եկամուտ	-	83,259	22,790	106,049
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2023թ.	3,000,000	426,418	2,974,026	6,400,444

Գրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվություն 2023թ. համար

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2023թ.	2022թ.
Գրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից			
Հանախորդներից ստացված գրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		8,648,844	12,635,281
- Օգտագործման սահմանափակումով հաշվից փոխանցված	14(ա)	1,953,886	2,362,607
- Կանխավճարներ կառուցապատվող գույքային պաշարների համար (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)	18(բ)	6,132,305	9,860,423
- Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից և ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացված գրամական միջոցներ		562,653	412,251
Կապիտալ ծախսումներ կառուցապատվող գույքային պաշարների գծով՝ ներառյալ ԱԱՀ և տրված կանխավճարները		(11,781,218)	(10,444,744)
Գույքի ձեռքբերում կառուցապատման համար	12(ա)	(1,420,000)	(1,422,362)
Մատակարարներին և աշխատակիցներին վճարված գրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		(1,313,774)	(196,161)
Հանախորդներին վերադարձված կանխավճարներ		(10,432)	(1,054,004)
Պետական բյուջեից ստացված ԱԱՀ-ի հատուցում		1,384,000	1,567,000
Վճարված հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի և ԱԱՀ-ի		(100,809)	(205,092)
Այլ գրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից		(16,054)	(60,609)
Գործառնական գործունեության համար (օգտագործված)/ գործառնական գործունեությունից ստացված գրամական հոսքեր մինչև շահութահարկի և տոկոսների վճարումը		(4,609,443)	819,309
Վճարված շահութահարկ		-	(45,077)
Վճարված տոկոսներ	17(բ)	(1,214,229)	(781,155)
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված գուտ գրամական միջոցներ		(5,823,672)	(6,923)
Գրամական հոսքեր ներդրումային գործունեությունից			
Տրամադրված փոխառություններ		(20,000)	(125,000)
Ստացված տոկոսներ		-	16,333
Հիմնական միջոցների ձեռքբերում		(31,916)	(10,109)
Ներդրումային գույքի ձեռքբերում		(548,792)	(1,483,972)
Մուտքեր հիմնական միջոցների վաճառքից		-	400
Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված գուտ գրամական միջոցներ		(600,708)	(1,602,348)
Գրամական հոսքեր ֆինանսավորման գործունեությունից			
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից	17(բ)	7,174,779	4,228,753
Վարկերի և փոխառությունների մարում	17(բ)	(1,293,109)	(1,226,836)
Վճարված շահաբաժիններ		-	(554,501)
Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված գուտ գրամական միջոցներ		5,881,670	2,447,416
Գրամական միջոցների և դրանց համարժեքների գուտ (նվազում)/անճ			
Գրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 1 հունվարի		1,637,665	903,167
Արտարժույթի փոխարժեքի տատանումների ազդեցությունը գրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա		(20,124)	(103,647)
Գրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 31 դեկտեմբերի	14	1,074,831	1,637,665

2023թ. համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

Ծանոթագրություն	Էջ	Ծանոթագրություն	Էջ
1. Հաշվետու ընկերություն	11	17. Վարկեր և փոխառություններ	25
2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ	12	18. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	28
3. Փունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ	12	19. Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	29
4. Գնահատումների և դատողությունների օգտագործում	12	20. Իրական արժեք և ռիսկերի կառավարում	30
5. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության էական մասերի փոփոխություններ	13	21. Վարձակալություն	34
6. Հասույթ	14	22. Հանձնառություններ	35
7. Վաճառքի ինքնարժեք	15	23. Պայմանական դեպքեր	36
8. Չուտ ֆինանսական (ծախսեր)/եկամուտ	15	24. Կապակցված կողմեր	36
9. Ծահութահարկի գծով ծախս	16	25. Չափման հիմունքներ	37
10. Հիմնական միջոցներ	18	26. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության էական մասեր	38
11. Ներդրումային գույք	20	27. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ	44
12. Պաշարներ	21	28. Հաշվետու ժամանակաշրջանից հետո տեղի ունեցած դեպքեր	45
13. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	22		
14. Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	23		
15. Կապիտալ և պահուստներ	24		
16. Կապիտալի կառավարում	24		

1. Հաշվետու ընկերություն

(ա) Կառուցվածքը և հիմնական գործունեությունը

Այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար՝ «Ռենշին» ՍՊԸ-ի (Ընկերություն) և վերջինիս դուստր ընկերության համար (միասին՝ Խումբ):

«Ռենշին» ՍՊԸ-ն 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 կառուցապատումն է վաճառքի և վարձակալության նպատակով Երևանում:

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

Կապակցված կողմերի հետ գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 24-ում:

2023թ. հուլիսին Ընկերությունը հիմնել է «Արտլայֆ Ռեզիդենսիա» ՍՊԸ-ն («Դուստր ընկերություն»): 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Դուստր ընկերությունն ամբողջությամբ (100%) պատկանում է Ընկերությանը: Ընկերությունը չունի որևէ այլ դուստր ընկերություն 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ: Դուստր ընկերության հիմնական գործունեությունը Artlife Kempinski Residences-ի կառավարումն է:

(ա) Հայաստանի գործարար միջավայրը

Խումբն իր գործունեությունն իրականացնում է Հայաստանում: Հետևաբար, Խմբի գործունեության վրա ազդեցություն են ունենում Հայաստանի տնտեսությունը և ֆինանսական շուկան, որին բնորոշ են զարգացող շուկայի հատկանիշներ: Իրավական, հարկային և օրենսդրական համակարգերը շարունակում են զարգանալ, սակայն կարող են ունենալ տարբեր մեկնարանություններ 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 ներքաշվեցին սահմանային բախման մեջ, ինչն իր հերթին մեծացրեց անորոշությունը գործարար միջավայրում: 2023թ. սեպտեմբերին Ադրբեջանի ռազմական ուժերը սկսեցին նոր ռազմական գործողություն, որի հետևանքով Լեռնային Ղարաբաղի բնակչությունը ստիպված էր լքել իր բնակավայրը և տեղափոխվել Հայաստան՝ Ադրբեջանին թողնելով հսկողությունը տարածքի նկատմամբ:

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:

Համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններն արտացոլում են Խմբի գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա ղեկավարության՝ Հայաստանի գործարար միջավայրի ազդեցության գնահատականը: Ապագա գործարար միջավայրը կարող է տարբերվել ղեկավարության գնահատականից:

2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ

Համապատասխանության հավաստում

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

3. Ֆունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ

Հայաստանի Հանրապետության ազգային արժույթը ՀՀ դրամն է («դրամ»), որը Խմբի ֆունկցիոնալ արժույթն է և այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացման արժույթը: Ամբողջ ֆինանսական տեղեկատվությունը ներկայացված է դրամով՝ հազարների ճշտությամբ:

4. Գնահատումների և դատողությունների օգտագործում

Համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները ՖՀՄՍ ֆինանսական հաշվետվությունների ստանդարտների պահանջներին համապատասխան կազմելու 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 համախմբված 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 – շենքերի վերագնահատում,
- Ծանոթագրություն 11 – ներդրումային գույքի վերագնահատում:

Իրական արժեքի չափում

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

Ակտիվի կամ պարտավորության իրական արժեքը չափելիս Խումբը 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 Խումբը 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՝ շենքերի և ներդրումային գույքի վերագնահատում:

5. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության էական մասերի փոփոխություններ

Ստանդարտների մի շարք փոփոխություններ գործում են 2023թ. հունվարի 1-ից, որոնք սակայն նշանակալի ազդեցություն չունեն Խմբի համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

Տեղեկատվություն հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության էական մասերի վերաբերյալ

Խումբը կիրառում է «Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության բացահայտումը» (ՀՀՄՍ 1-ի և ՖՀՄՍ վերաբերյալ գործնական առաջարկներ 2-ի փոփոխություններ) 2023թ. հունվարի 1-ից: Թեև փոփոխությունները չեն հանգեցրել որևէ փոփոխության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունում, դրանք ազդեցություն են ունեցել համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում բացահայտված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության վերաբերյալ տեղեկատվության վրա:

Փոփոխությունները պահանջում են բացահայտել հաշվապահական հաշվառման «էական», այլ ոչ «նշանակալի» մասերը: Փոփոխությունները ներառում են նաև ուղեցույց հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության բացահայտման հետ կապված էականության հասկացության կիրառման վերաբերյալ՝ օգնելով կազմակերպություններին տրամադրել կազմակերպությանը հատուկ հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության վերաբերյալ օգտակար տեղեկատվություն, որն անհրաժեշտ է օգտագործողներին ֆինանսական հաշվետվություններում ներառված այլ տեղեկատվությունը հասկանալու համար:

Ղեկավարությունը վերանայել է հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը և թարմացրել է Ծանոթագրություն 25-ում՝ «Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության էական մասեր» (2022թ-ին՝ «Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասեր») բացահայտված որոշակի տեղեկատվությունը՝ փոփոխություններին համապատասխան:

6. Հասույթ

(ա) Հասույթի ուղղություններ

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

հազ. դրամ	2023թ.	2022թ.
Հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից		
Հասույթ ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից՝ փոխանցված ժամանակի որոշակի պահին	235,863	489,410
Այլ հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	4,917	6,571
Ընդամենը հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	240,780	495,981
Այլ հասույթ		
Ներդրումային գույքի վարձակալություն	265,148	179,585
Ընդամենը այլ հասույթ	265,148	179,585
	505,928	675,566

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ պայմանագրի գծով պարտավորությունների ճանաչված արժեքը կազմում է 25,610,682 հազար դրամ (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 14,920,026 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 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.
«Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքերի» կազմում ներառված դեբիտորական պարտքեր	13	23,500	15,000
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	18	25,610,682	14,920,026

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են կառուցապատվող 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: Խումբը 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 Խումբն իրավունք ունի պահել դեպոնացված գումարի միայն 20%-ը: Խումբը չի կարող օգտագործել ստեղծված միավորներն այլընտրանքային նպատակների համար, քանի որ պայմանագրի համաձայն 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 Խումբը 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	2023թ.	2022թ.
Վաճառքի ինքնարժեք		
Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	185,222	310,529
Ընդամենը ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	185,222	310,529

8. Զուտ ֆինանսական (ծախսեր)/եկամուտ

հազ. դրամ	2023թ.	2022թ.
Տոկոսային եկամուտ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդների և ավանդների գծով	63,472	16,338
Զուտ եկամուտ փոխարժեքային տարբերություններից	150,522	1,458,348
Ֆինանսական եկամուտ	213,994	1,474,686
Տոկոսային ծախս պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով (Ծնթգ. 18 (բ))	(944,407)	(340,559)
Տոկոսային ծախս գույքի ձեռքբերման համար վճարվելիք գումարների գծով (Ծնթգ. 19)	(503,134)	(63,517)
Այլ տոկոսային ծախս	(8,208)	-
Տոկոսային ծախս վարկերի և փոխառությունների գծով (Ծնթգ. 17 (բ))	-	(150,190)
Տոկոսային ծախս սվոփ գործիքների գծով	-	(6,565)
Ֆինանսական ծախսեր	(1,455,749)	(560,831)
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված զուտ ֆինանսական (ծախսեր)/եկամուտ	(1,241,755)	913,855

9. Ծահութահարկի գծով ծախս

(ա) Ծահույթում կամ վնասում ճանաչված գումարներ

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

հազ. դրամ	2023թ.	2022թ.
Պակաս ներկայացված նախորդ տարիներում	(19,620)	(50,910)
Հետաձգված հարկի գծով օգուտ/(ծախս)		
Ժամանակավոր տարբերությունների առաջացում և հակադարձում	7,616	(233,299)
Ընդամենը շահութահարկի գծով ծախս	(12,004)	(284,209)

Հարկի արդյունավետ դրույքաչափի համադրում

	2023թ.		2022թ.	
	հազ. դրամ	%	հազ. դրամ	%
Ծահույթ մինչև հարկումը	34,794	100%	2,399,349	100%
Ծահութահարկ՝ հաշվարկված հարկի կիրառելի դրույքաչափով	(6,263)	(18%)	(431,883)	(18%)
Պակաս ներկայացված նախորդ տարիներում	(19,620)	(56%)	(50,910)	(2%)
Չհարկվող եկամուտ	13,879	40%	198,584	8%
	(12,004)	(35%)	(284,209)	(12%)

(բ) Ծանաչված հետաձգված հարկային ակտիվներ և պարտավորություններ

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները վերագրելի են հետևյալ հոդվածներին՝

հազ. դրամ	Ակտիվներ		Պարտավորություններ		Չուտ	
	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.
Հիմնական միջոցներ	-	-	(131,365)	(114,829)	(131,365)	(114,829)
Ներդրումային գույք	-	-	(1,422,350)	(987,571)	(1,422,350)	(987,571)
Պաշարներ	-	156,963	(72,609)	-	(72,609)	156,963
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	561,878	162,312	-	-	561,878	162,312
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	-	-	(120,597)	(211,161)	(120,597)	(211,161)
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	193,783	13,686	-	-	193,783	13,686
Չուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	755,661	332,961	(1,746,921)	(1,313,561)	(991,260)	(980,600)

(գ) Հետաձգված հարկի մնացորդների փոփոխություններ

հազ. դրամ	1 հունվարի 2023թ.	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Հիմնական միջոցներ	(114,829)	1,741	(18,276)	(131,364)
Ներդրումային գույք	(987,571)	(434,779)	-	(1,422,350)
Պաշարներ	156,963	(229,573)	-	(72,610)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	162,312	399,566	-	561,878
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	(211,161)	90,564	-	(120,597)
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	13,686	180,097	-	193,783
	(980,600)	7,616	(18,276)	(991,260)

հազ. դրամ	1 հունվարի 2022թ.	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական 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)

10. Հիմնական միջոցներ

հազ. դրամ	Շենքեր	Փոխադրամիջոցներ	Գրասենյակային սարքավորումներ և համակարգիչներ	Ընդամենը
Սկզբնական արժեք/ Վերագնահատված արժեք				
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
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2023թ.	870,188	87,457	133,484	1,091,129
Ավելացումներ	-	119,943	15,059	135,002
Վերագնահատում	101,535	-	-	101,535
Օտարումներ	-	-	(881)	(881)
Կուտակված մաշվածության բացառում	(9,669)	-	-	(9,669)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2023թ.	962,054	207,400	147,662	1,317,116
Մաշվածություն				
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)
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2023թ.	-	(83,754)	(57,018)	(140,772)
Տարվա մաշվածություն	(9,669)	(4,051)	(24,676)	(38,396)
Օտարումներ	-	-	295	295
Կուտակված մաշվածության բացառում	9,669	-	-	9,669
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2023թ.	-	(87,805)	(81,399)	(169,204)
Հաշվեկշռային արժեք				
Առ 1 հունվարի 2022թ.	732,885	5,287	88,848	827,020
Առ 31 դեկտեմբերի 2022թ.	870,188	3,703	76,466	950,357
Առ 31 դեկտեմբերի 2023թ.	962,054	119,595	66,263	1,147,912

38,396 հազար դրամ գումարով մաշվածության ծախսը (2022թ-ին՝ 30,445 հազար դրամ) ճանաչվել է վարչական ծախսերի կազմում:

(ա) Ծենքի վերագնահատում

Ղեկավարությունը հանձնարարել է «Ֆինլոու» ՍՊԸ-ին (2022թ-ին՝ «Կոստ Կոնսալտ» ՍՊԸ) իրականացրել շենքի անկախ գնահատում 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

Գնահատման արդյունքներով հիմնական միջոցների իրական արժեքը կազմել է 962,054 հազար դրամ (2022թ-ին՝ 870,188 հազար դրամ), որը դասվել է իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով գնահատման մեթոդով օգտագործված ելակետային տվյալները (տես Ծանոթագրություն 4): Վերագնահատումից աճը՝ առանց 83,259 հազար դրամի չափով համապատասխան շահութահարկի (2022թ-ին՝ 119,193 հազար դրամ), ճանաչվել է 2023թ. 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 զուտ 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: Ձեղչման միջին դրույքը, որը եղծ կիրառվի բոլոր դրամական հոսքերի նկատմամբ, թույլ կտա ստանալ իրական արժեքը, ներկայացվում է որպես համարժեք եկամտաբերություն:

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

	2023թ.	2022թ.
Գործառնական ծախսեր	5%	14%
Վարձակալության դրույք	92%	95%
Կապիտալացման դրույք	2.4%	5.5%
Գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների տեսանկյունից համադրելի գույքի մասով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 35%	մինչև 30%

(բ) Ապահովություն

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Խումբը չունի գրավադրված հիմնական միջոցներ (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ գրավադրված հիմնական միջոցներ չկային):

11. Ներդրումային գույք

(ա) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	2023թ.	2022թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի	9,756,541	5,797,086
Ավելացումներ	456,738	1,701,687
Իրական արժեքի փոփոխություն	2,257,326	1,671,341
Վերադասակարգում գույքային պաշարներից	-	586,427
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	12,470,605	9,756,541

Ներդրումային գույքը ներառում է հիմնականում առևտրային նպատակաների 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 «Ֆինլոու» ՍՊԸ-ին (2022թ-ին՝ «Կոստ Կոնսալտ» ՍՊԸ) իրականացրել ներդրումային գույքի անկախ գնահատում 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

Գնահատման արդյունքներով ներդրումային գույքի իրական արժեքը կազմել է 12,470,605 հազար դրամ (2022թ-ին՝ 9,756,541 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 հիերարխիայի 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 եկթադրությունները 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 զուտ դրամական հոսքերը, ելնելով ընթացիկ շուկայական տվյալներից ստացված՝ գնահատված վարձավճարներից (շուկայական վարձավճարներ), գնահատված ծախսերի հետ մեկտեղ, գեղջվում են շուկայական տվյալներից ստացված կապիտալացման դրույքով իրական արժեքի մասին գնահատողի կարծիքը ձևավորելու համար: Չեղջման 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>2023թ.</u>	<u>2022թ.</u>
Գործառնական ծախսեր	5%	14%
Վարձակալության դրույք	92%	95%
Կապիտալացման դրույք	2.4%- 7.9%	5.5%
Գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների տեսանկյունից համադրելի գույքի մասով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 30%	մինչև 30%

(բ) Ապահովություն

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 5,152,417 հազար դրամ (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 3,712,000 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը գրավադրված է գրավով ապահովված բանկային վարկեր 3, 4, 5 և գրավով ապահովված վարկային գիծ 3 դիմաց (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ գրավով ապահովված բանկային վարկ 3, 4, 5 և գրավով ապահովված վարկային գիծ 3 դիմաց) (տես Ծանոթագրություն 17 (ա)):

12. Պաշարներ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.
Կառուցապատվող գույքային պաշարներ	36,976,265	24,242,951
Ավարտված գույքային պաշարներ	164,083	345,049
Տրված կանխավճարներ	2,720,633	1,291,947
	39,860,981	25,879,947

(ա) Կառուցապատվող գույքային պաշարներ

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

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2023թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2022թ. հազ. դրամ
Տերյան 107	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողատարածքի մաս)	29,471,358	18,698,420
Օրբելի 23	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողատարածքի մաս)	7,504,907	5,544,531

2023թ. ընթացքում 1,257,814 հազար դրամ գումարով փոխառության ծախսումները (2022թ-ին՝ 631,787 հազար դրամ) (տես Ծանոթագրություն 17 (բ)) և 1,275,402 հազար դրամ գումարով ֆինանսավորման բաղադրիչը (2022թ-ին՝ 516,198 հազար դրամ) (տես Ծանոթագրություն 18 (բ)) կապիտալացվել էին կառուցապատվող գույքային պաշարներին: Կապիտալացման ենթակա փոխառության ծախսումների գումարը որոշելու համար կիրառված վարկի հատուկ կապիտալացման դրույքը կազմում էր 11.1% (2022թ-ին՝ 10%): Ֆինանսավորման բաղադրիչի կապիտալացման դրույքը կազմում էր 12.2% (2022թ-ին՝ 11.9%):

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 29,471,358 հազար դրամ արժեքով կառուցապատվող գույքային պաշարները (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 18,698,420 հազար դրամ) գրավադրված են գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի, 2-ի և գրավով ապահովված վարկային գիծ 1-ի, 2-ի դիմաց (2022թ-ին՝ գրավով ապահովված վարկ 1-ի և վարկային գիծ 2-ի դիմաց):

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 7,504,907 հազար դրամ արժեքով կառուցապատվող գույքային պաշարները (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 5,544,531 հազար դրամ) 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

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ գրավով ապահովված բանկային վարկերի դիմաց ավարտված գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել (տես Ծանոթագրություն 17 (ա)) (2022թ-ին՝ գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել):

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

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2023թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2022թ. հազ. դրամ
Դավթաշեն I	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակարաններ և կայանատեղիներ	127,822	129,115
Դավթաշեն II	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր և կայանատեղիներ	36,261	215,934

13. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.
Տրված կանխավճարներ	318,641	91,021
Առևտրական դեբիտորական պարտքեր	155,075	82,895
Ստացվելիք հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի	268,750	175,420
Այլ դեբիտորական պարտքեր	587	46
	743,053	349,382

Առևտրական դեբիտորական պարտքերի արժեզրկման գծով պահուստը էական չի համարվում:

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

14. Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.
Բանկային հաշիվների մնացորդներ		
– BB- վարկանիշով	362,292	1,360,749
– B+ վարկանիշով	323,071	77,928
– վարկանիշ չունեցող	327,173	177,899
Բանկային հաշիվների մնացորդներ (ընթացիկ հաշիվներ)	1,012,536	1,616,576
Կանխիկ դրամական միջոցներ	62,295	21,089
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունում և դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվությունում	1,074,831	1,637,665
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ		
– BB- վարկանիշով	1,061,738	611,620
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվները ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունում	1,061,738	611,620

Տոկոսադրույքի ռիսկին Խմբի 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՝ այնպիսի պայմաններով, որոնք սահմանափակում են Խմբի կողմից հաշիվների օգտագործումը հատուկ պայմաններով:

Կառուցապատողի հատուկ հաշիվները բացվել են հաճախորդների և Խմբի 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 Խմբի կողմից օգտագործվելու համար: Այդ հաշիվներից կատարվող ելքագրումները կարգավորվում են «Քաղաքացիական օրենսգրքով: Ստացված միջոցների 20%-ը կարող է օգտագործվել միայն սեփականության իրավունքը գնորդին փոխանցելուց հետո, որի հետևանքով հաշիվը համարվում է օգտագործման սահմանափակումով:

Ընթացիկ հաշիվների շրջանառությունը, որոնց մնացորդը 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ կազմում է 360,993 հազար դրամ (2022թ-ին՝ 1,116,665 հազար դրամ), գրավադրված է բանկային վարկ 1-ի, 2-ի և ապահովված վարկային գիծ 1-ի, 2-ի դիմաց: 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այդ հաշիվների գծով սահմանափակումներ չեն գործում:

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

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2023թ.	2022թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի		611,620	-
Կառուցապատվող գույքային պաշարների նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակումով հաշիվներին)	18(բ)	2,340,967	2,974,227
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ (փոխանցումներ կառուցապատողի հատուկ հաշիվներից ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		(1,880,706)	(2,362,607)
Տոկոսային եկամուտ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների գծով		63,037	-
Փոխանցված ընթացիկ հաշիվին՝ հիփոթեքային վարկերի մարման համար		(73,180)	-
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի		1,061,738	611,620

15. Կապիտալ և պահուստներ

(ա) Կանոնադրական կապիտալ

Կանոնադրական կապիտալի սեփականատերերին իրավունք ունեն ստանալ ժամանակ առ ժամանակ հայտարարվող շահաբաժինները: Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն՝ Խմբի բաշխման ենթակա պահուստները սահմանափակվում են Խմբի ՖՀՄՄ համաձայն պատրաստված համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում գրանցված չբաշխված շահույթի մնացորդով:

(բ) Ծահաբաժիններ

2023թ. ընթացքում շահաբաժիններ չեն հայտարարվել և չեն վճարվել (2022թ. ընթացքում հայտարարվել և վճարվել են 583,685 հազար դրամ գումարով շահաբաժիններ):

(գ) Պահուստներ

Պահուստները վերաբերում են հիմնական միջոցների վերագնահատմանը:

16. Կապիտալի կառավարում

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

Ստորև ներկայացված է Խմբի պարտքի և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ:

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.
Ընդամենը պարտավորություններ	50,262,323	33,168,959
Հանած՝ դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները	1,074,831	1,637,665
Հանած՝ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները	1,061,738	611,620
Զուտ պարտք	48,125,754	30,919,674
Ընդամենը սեփական կապիտալ	6,400,444	6,294,395
Զուտ պարտքի և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	7.5	4.9

Տարվա ընթացքում կապիտալի կառավարման Խմբի մոտեցումը չի փոփոխվել:

Խմբի կապիտալի նկատմամբ կիրառելի չեն արտաքին մարմինների պահանջներ:

17. Վարկեր և փոխառություններ

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

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.
<i>Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ</i>		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	10,667,559	9,407,069
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	376,455	602,142
	11,044,014	10,009,211
<i>Ընթացիկ պարտավորություններ</i>		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	5,530,582	490,713
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմերից	250,000	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	244,776	1,983
Գրավով չապահովված փոխառություն մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	-	803,892
	6,025,358	1,296,588

(ա) Պայմաններ և մարման ժամանակացույց

հազ. դրամ	Արժույթ	Անվանակ. տոկոսադր.	Մարման տարի	31 դեկտեմբերի 2023թ.		31 դեկտեմբերի 2022թ.	
				Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք	Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1	ԱՄՆ դոլար	8.0%*	2025	5,693,144	5,693,144	5,532,171	5,532,171
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 2	ԱՄՆ դոլար	9.5%	2025	202,462	202,462	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 3	ԱՄՆ դոլար	8.0%	2024	203,160	203,160	395,057	395,057
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 4	ՀՀ դրամ	11.0%	2024	77,083	77,083	169,583	169,583
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 5	ՀՀ դրամ	11.0%	2024	6,074	6,074	12,698	12,698
Գրավով ապահովված վարկային գիծ 1	ԱՄՆ դոլար	9.5%	2026	5,403,088	5,403,088	-	-
Գրավով ապահովված վարկային գիծ 2	ԱՄՆ դոլար	9.0%	2025	4,288,500	4,288,500	3,472,641	3,472,641
Գրավով ապահովված վարկային գիծ 3	ԱՄՆ դոլար	7.5%	2025	324,630	324,630	315,632	315,632
Գրավով չապահովված փոխառություն մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	ՀՀ դրամ	0%	Ցպահանջ	-	-	430,000	430,000
Գրավով չապահովված փոխառություն մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	ԱՄՆ դոլար	0%	Ցպահանջ	-	-	373,892	373,892
Գրավով չապահովված փոխառություն կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	0%	Ցպահանջ	250,000	250,000	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից 1	ԱՄՆ դոլար	11.0%	2025	377,704	377,704	367,343	367,343
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից 2	ԱՄՆ դոլար	6.0%	2024	243,527	243,527	236,782	236,782
				17,069,372	17,069,372	11,305,799	11,305,799

* Բացի անվանական տոկոսադրույթից, հաշվարկվում է տարեկան սպասարկման վճար 2%-ի չափով մայր գումարի մնացորդի գծով և վճարվում է ամսական կտրվածքով:

Բանկային վարկերի դիմաց գրավադրված են՝

- 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ գրավով ապահովված բանկային վարկերի դիմաց ավարտված գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել) տես Ծանոթագրություն 12 (բ):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի, 2-ի և գրավով ապահովված վարկային գիծ 1-ի, 2-ի դիմաց գրավադրված են 29,471,3580 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով կառուցապատվող գույքային պաշարները (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 18,698,420 հազար դրամ), տես Ծանոթագրություն 12 (ա):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի, 2-ի և գրավով ապահովված վարկային գիծ 1-ի, 2-ի դիմաց գրավադրված է 360,993 հազար դրամ մնացորդով ընթացիկ հաշիվների շրջանառությունը (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 1,116,665 հազար դրամ), տես Ծանոթագրություն 14:
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 3-ի դիմաց գրավադրված է 3,102,917 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 2,332,500 հազար դրամ):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 4-ի և 5-ի դիմաց գրավադրված է 1,113,667 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 672,500 հազար դրամ):
- Գրավով ապահովված վարկային գիծ 3-ի դիմաց գրավադրված է 2,049,500 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 1,379,500 հազար դրամ):

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

հազ. դրամ	Պարտավորություններ	
	Ծնթգ.	Այլ վարկեր և փոխառություններ
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2023թ.		11,305,799
Փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		7,174,779
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(1,293,109)
Ընդամենը փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		5,881,670
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքներ		(161,682)
Այլ փոփոխություններ		
<i>Պարտավորությունների հետ կապված փոփոխություններ</i>		
Կապիտալացված փոխառության ծախսումներ	12(ա)	1,257,814
Վճարված տոկոսներ		(1,214,229)
Ընդամենը պարտավորությունների հետ կապված այլ փոփոխություններ		43,585
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2023թ.		17,069,372

հազ. դրամ	Պարտավորություններ	
	Ծնթգ.	Այլ վարկեր և փոխառություններ
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

18. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Ավարտված գույքային պաշարների համար ստացված կանխավճարներ	22,470,066	13,999,219
Կապիտալացված տոկոսներ՝ պայմանավորված փողի ժամանակային արժեքի բաղադրիչով	3,140,616	920,807
	25,610,682	14,920,026

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են կառուցապատվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներին, կառուցվող շենքում անշարժ գույք գնելու իրավունք տվող Խմբի 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 Խմբի հատուկ հաշիվներին, որոնք բացվում են Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկում:

(ա) Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ

Այդ 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 Խմբի և հաճախորդի միջև կնքվող ֆինանսավորման առանձին գործարքում:

Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչի ազդեցությունը գնահատվում է կիրառելով 10%-ից 13% տոկոսադրույք (2022թ-ին՝ 10%-ից 13%)՝ կախված պայմանագրի մեկնարկի ամսաթվից և հաճախորդից վճարումը ստանալու և սեփականության իրավունքը փոխանցելու միջև ընկած ակնկալվող ժամանակահատվածից:

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

(բ) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2023թ.	2022թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի		14,920,026	2,395,030
Հաշվանցում առևտրական դեբիտորական պարտքերի հետ		(80,004)	(376,142)
Հաճախորդներին վերադարձված կանխավճարներ		(10,432)	(1,054,004)
Կառուցապատվող գույքային պաշարների նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակումով հաշիվներին)	14(ա)	2,340,967	2,974,227
Կառուցապատվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակում չունեցող հատուկ բանկային հաշիվներին)		5,124,965	9,860,423
Կառուցապատվող գույքային պաշարների նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		1,007,340	-
Ավարտված գույքային պաշարների համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		88,011	263,735
Տոկոսային ծախս պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով՝ ճանաչված շահույթում կամ վնասում	8	944,407	340,559
Կառուցապատվող գույքային պաշարների գծով կապիտալացված ֆինանսավորման բաղադրիչ	12(ա)	1,275,402	516,198
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի		25,610,682	14,920,026

19. Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.
Գույքի ձեռքբերման համար վճարվելիք գումարներ	3,531,423	4,185,687
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	2,905,214	1,765,840
Վճարվելիք հարկեր	11,383	7,985
Այլ կրեդիտորական պարտքեր	17,271	3,022
	6,465,291	5,962,534
Ընթացիկ	4,256,363	3,020,457
Ոչ ընթացիկ	2,208,928	2,942,077

Գույքի ձեռքբերման համար վճարվելիք գումարներն իրենցից ներկայացնում են զեղչված հետաձգված վճարումները, որոնք ենթակա են վճարման ներդրումային գույքի գնման համար (Ծանոթագրություն 12(ա))։ Առուվաճառքի պայմանագրով վճարումները պետք է կատարվեն տարեկան՝ մինչև 2026թ. օգոստոսը։ Խումբը կիրառել է 12.9% զեղչման դրույք։ 2023թ. համար վճարվելիք գումարի մնացորդի գծով հաշվարկվել է 503,134 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	Չեղծված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ*	Չեղծված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն

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

(գ) Ֆինանսական ռիսկերի կառավարում

Ֆինանսական գործիքներն օգտագործելիս Խումբը ենթարկվում է հետևյալ ռիսկերին.

- պարտքային ռիսկ,
- իրացվելիության ռիսկ,
- շուկայական ռիսկ:

(i) Ռիսկերի կառավարման հիմունքներ

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

Խմբի ռիսկերի կառավարման քաղաքականության նպատակն է բացահայտել և վերլուծել այն ռիսկերը, որոնց ենթարկվում է Խումբը, 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 Խմբի 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 Խումբը չի ենթարկվում էական պարտքային ռիսկի հաճախորդների դեբիտորական պարտքերի հետ կապված:

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

Խումբն ուներ 1,012,536 հազար դրամ գումարով ընթացիկ հաշիվների մնացորդներ և 1,061,738 հազար դրամ գումարով օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 1,637,809 հազար դրամ գումարով ընթացիկ հաշիվների մնացորդներ և 611,620 հազար դրամ գումարով օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ), որոնք իրենցից ներկայացնում են առավելագույն ենթարկվածությունը պարտքային ռիսկին այդ ակտիվների հետ կապված: Բոլոր մնացորդները պահվում են խոշոր հայկական բանկերում, և Խումբը 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:

Ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրեր

Ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրերը, որոնք Խումբը կնքում է այլ կողմերի պարտավորությունների կատարումն ապահովելու համար, Խումբը չի դիտարկում որպես ապահովագրության պայմանագրեր և հաշվառում է դրանք ՖՀՄՍ 9-ի համաձայն: Խմբի քաղաքականության համաձայն՝ ֆինանսական երաշխավորությունները տրամադրվում են միայն կապակցված կողմերի պարտավորությունների կատարումն ապահովելու համար: 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Խումբը տրամադրել է երաշխավորություններ որոշ բանկերին իր մասնակցին և մասնակցի հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններին տրված վարկերի հետ կապված (տես Ծանոթագրություն 22 (բ)):

(iii) Իրացվելիության ռիսկ

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

Խումբն 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 որջամտորեն կանխատեսել, օրինակ՝ բնական աղետները:

Ստորև ներկայացված են ֆինանսական պարտավորությունների պայմանագրային մարման ժամկետները հաշվետու ամսաթվի դրությամբ: Ներկայացված են ընդհանուր և չգեղջկած գումարները, որոնք ներառում են գնահատված տոկոսային վնարումները:

31 դեկտեմբերի 2023թ.

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 վարկային գծեր	10,016,218	11,384,446	-	528,533	1,986,559	7,039,824	1,829,530
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	6,181,923	6,781,115	-	620,058	2,958,672	3,202,385	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	621,231	716,129	-	10,478	294,228	411,423	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	250,000	250,000	-	-	250,000	-	-
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	6,436,684	7,165,214	686,917	2,218,297	1,420,000	1,420,000	1,420,000
Ընդամենը	23,506,056	26,296,904	686,917	3,377,366	6,909,459	12,073,632	3,249,530
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ (արտահաշվեկշիռ)	121,437	121,437	-	-	-	121,437	-
	23,627,493	26,418,341	686,917	3,377,366	6,909,459	12,195,069	3,249,530

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 վարկային գծեր	3,788,273	4,372,752	-	35,914	416,553	2,032,131	1,888,154
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	6,109,509	7,228,747	-	141,688	723,673	3,463,913	2,899,473
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

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

(iv) Ծուկայական ռիսկ

Ծուկայական ռիսկը Խմբի 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 օպտիմալ եկամտաբերություն:

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

Աժութային ռիսկ

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

Ենթարկվածությունն արժութային ռիսկին

Ստորև ներկայացված է Խմբի ենթարկվածությունն արժութային ռիսկին:

հազ. դրամ	ԱՄՆ դոլարով արտահայտված 31 դեկտեմբերի 2023թ.	ԱՄՆ դոլարով արտահայտված 31 դեկտեմբերի 2022թ.
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	5	415,582
Վարկեր և փոխառություններ	(16,736,215)	(10,693,518)
Զուտ ենթարկվածություն	(16,736,210)	(10,277,936)

Տարվա ընթացքում կիրառվել արտարժույթի հետևյալ փոխարժեքները.

ՀՀ դրամով	Միջին փոխարժեք		Սփոթ փոխարժեքը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ	
	2023թ.	2022թ.	2023թ.	2022թ.
ԱՄՆ դոլար	392.54	434.86	404.79	393.57

Զգայնության վերլուծություն

Ստորև ներկայացված դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ՀՀ դրամի փոխարժեքի ողջամտորեն հնարավոր անը (նվազումը) ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ կավելացներ (կնվազեցներ) շահույթը կամ վնասը ստորև ներկայացված գումարների չափով: Այս վերլուծությունը հիմնված է արտարժույթների փոխարժեքների այն փոփոխությունների վրա, որոնք Խումբը 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 2023թ.		
ՀՀ դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ	1,673,621	(1,673,621)
31 դեկտեմբերի 2022թ.		
ՀՀ դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ	1,027,794	(1,027,794)

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 Խմբի 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 Խմբի համար մինչև մարման ժամկետն ակնկալվող ժամանակաշրջանի ընթացքում:

Ենթարկվածությունը տոկոսադրույքի ռիսկին

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

հազ. դրամ	Հաշվեկշռային արժեք	
	2023թ.	2022թ.
Հաստատուն տոկոսադրույքով գործիքներ		
Ֆինանսական ակտիվներ	1,061,738	611,620
Ֆինանսական պարտավորություններ	17,069,372	11,305,799
	18,131,110	11,917,419

Իրական արժեքի գգայնության վերլուծություն հաստատուն տոկոսադրույքով գործիքների համար

Խումբը չի հաշվառում հաստատուն տոկոսադրույքով ֆինանսական գործիքները որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող կամ իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող, այդ իսկ պատճառով, հաշվետու ամսաթվի դրությամբ տոկոսադրույքների փոփոխությունն ազդեցություն չէր ունենա շահույթի կամ վնասի կամ սեփական կապիտալի վրա:

21. Վարձակալություն

(ա) Խումբը՝ որպես վարձակալ

2023թ. ընթացքում Խումբը չի ունեցել վարձակալության պայմանագրեր, որոնց շրջանակում հանդես է եկել որպես վարձակալ:

(բ) Խումբը՝ որպես վարձատու

Խումբը 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:

2023թ. ընթացքում Խումբը ճանաչել է 265,148 հազար դրամ գումարով եկամուտ վարձակալությունից (2022թ-ին՝ 179,585 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

2023թ. – Գործառնական վարձակալություն ՖՀՄՍ 16 համաձայն

Մինչև մեկ տարի ժամկետով	308,171
Մեկից երկու տարի ժամկետով	272,655
Երկուսից երեք տարի ժամկետով	226,154
Երեքից չորս տարի ժամկետով	190,806
Չորսից հինգ տարի ժամկետով	110,781
Ավելի քան հինգ տարի ժամկետով	1,868

Ընդամենը

1,110,435

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	85,205
Չորսից հինգ տարի ժամկետով	37,380
Ավելի քան հինգ տարի ժամկետով	-

Ընդամենը

602,735

22. Հանձնառություններ

Կառուցապատվող գույքային պաշարներին վերաբերող կապիտալ ծախսումներ

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

Այլ աշխատանքների համար առկա են կողմերի միջև պայմանագրերով նախատեսված հանձնառություններ: 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունն ունի 3,243,998 հազար դրամ (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 2,177,352 հազար դրամ) գումարով հանձնառություն Տերյան 107 հետ կապված:

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

23. Պայմանական դեպքեր

(ա) Ապահովագրություն

Հայաստանում ապահովագրական ծառայությունների ոլորտը զարգացման փուլում է, և ապահովագրության շատ տեսակներ, որոնք լայնորեն տարածված են այլ երկրներում, դեռ չեն կիրառվում Հայաստանում: Խումբն ամբողջությամբ 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՝ Խմբի տարածքում տեղի ունեցած պատահարների կամ վերջինիս գործունեության հետևանքով: Քանի դեռ Խումբը չունի համապատասխան ապահովագրական ծածկույթ, գոյություն ունի ռիսկ, որ որոշակի ակտիվների կորուստը կամ ոչնչացումը կարող է նշանակալի անբարենպաստ ազդեցություն ունենալ Խմբի գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա:

(բ) Դատական վարույթներ

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

(գ) Պայմանական հարկային պարտավորություններ

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

Այդ հանգամանքները Հայաստանում կարող են առաջացնել զարգացած երկրների ռիսկերի համեմատ շատ ավելի մեծ ռիսկեր: Ղեկավարությունը գտնում է, որ համարժեքորեն 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 համախմբված 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	2023թ.	2022թ.
Աշխատավարձ և պարգևավճարներ	59,500	44,750

(գ) Այլ գործարքներ կապակցված կողմերի հետ

հազ. դրամ	Գործարքի գումարը դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար		Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	
	2023թ.	2022թ.	2023թ.	2022թ.
Բնակարանների և կայանատեղիների վաճառք				
Ներդրումային գույքի վարձակալություն				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	161,958	126,485	200,352	42,099
Ներդրումային գույքի ձեռքբերում				
Այլ կապակցված կողմեր	-	725,000	-	-
Գույքային պաշարների ձեռքբերում				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	176,750	1,800	91,750	-
Կառուցապատվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ				
Այլ կապակցված կողմեր	134,192	222,611	373,857	222,611
Մասնակիցների կարգավիճակով տրված նվիրատվություններ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	15,000	20,000	-	-
Ստացված վարկեր և փոխառություններ				
Մասնակից	250,000	-	250,000	-
Այլ կապակցված կողմեր	-	-	-	803,892
Տրամադրված վարկեր և փոխառություններ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	20,000	125,000	145,000	125,000
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ				
Մասնակից	-	-	121,437	118,071

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

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

2023թ. ընթացքում կապակցված կողմերից ստացված վարկերի և փոխառությունների գծով տոկոսային ծախսը չէր հաշվեգրվել (2022թ-ին՝ 67,978 հազար դրամ):

25. Չափման հիմունքներ

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

26. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության Էական մասեր

Ստորև ներկայացված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը կիրառվել է հետևողականորեն այս համախմբված 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 համախմբված հաշվետվությունում և ներառվում է ֆինանսական ծախսերի կազմում:

(գ) Ֆինանսական եկամուտ և ֆինանսական ծախսեր

Խմբի 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) 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 համախմբված 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 ոչ հաշվապահական և ոչ հարկվող շահույթի կամ վնասի վրա:

Հետաձգված հարկային ակտիվները ճանաչվում են չօգտագործված հարկային վնասների, չօգտագործված հարկային զեղչերի և նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունների գծով այն չափով, որով հավանական է, որ Խումբն 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 Խմբի դուստր 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 Խումբն 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 Խումբը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում ակնկալում է փոխհատուցել կամ մարել իր ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքները:

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցվում են, եթե Խումբը 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 զանձվում է նույն հարկային մարմնի կողմից նույն հարկատուից կամ տարբեր հարկատուներից, որոնք մտադիր են կամ մարել ընթացիկ հարկային պարտավորությունները և ակտիվներ գուտ հիմնունքով, 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:

(զ) 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 անմիջականորեն կապված ցանկացած այլ ծախսումները, ակտիվի ապատեղակայման և քանդման ծախսումները, տեղանքի վերականգնման ծախսումները և կապիտալացված փոխառության ծախսումները: Ձեռքբերված համակարգչային ծրագիրը, որը հանդիսանում է համապատասխան սարքավորման ֆունկցիոնալության անբաժանելի մասը, կապիտալացվում է որպես սարքավորման մաս:

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

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

(ii) Հետագա ծախսումներ

Հետագա ծախսումները կապիտալացվում են, երբ հավանական է, որ ԽՍՈՒՄԻ 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 սարքավորումներ և համակարգիչներ	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 օգտագործման նպատակը սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցված գույքից փոխվում է ներդրումային գույքի, այն համապատասխանաբար վերադասակարգվում է ներդրումային գույքի:

(Է) 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:

(ը) 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 Խումբը դառնում է գործիքի պայմանագրային կողմ:

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

(ii) **Դասակարգում և հետագա չափում**

Ֆինանսական ակտիվներ

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

Ֆինանսական ակտիվները չեն վերադասակարգվում սկզբնական ճանաչումից հետո, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ Խուճրը 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 Խուճրը 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 Խուճրը կարող է անշրջելիորեն նախորոշել ֆինանսական ակտիվը, որն այլապես բավարարում է ամորտիզացված արժեքով կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվելու պահանջները, որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող, եթե դա կվերացնի կամ էականորեն կնվազեցնի հաշվառման անհամապատասխանությունը, որը հակառակ դեպքում կառաջանար:

Ֆինանսական ակտիվներ. 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 կիրառելի 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) Ապաճանաչում

Ֆինանսական ակտիվներ

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

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

Ֆինանսական պարտավորություններ

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

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

(iv) Հաշվանցում

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

(թ) Կանոնադրական կապիտալ

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

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

(ժ) Վարձակալություն

Պայմանագրի սկզբում Խումբը 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, արդյոք պայմանագրով փոխանցվում է որոշակիացված ակտիվի օգտագործման հսկողության իրավունքը, Խումբն օգտագործում է ՖՀՄՍ 16-ի վարձակալության սահմանումը:

(i) Խումբը՝ որպես վարձատու

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

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

27. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ

Մի շարք նոր ստանդարտներ գործում են 2023թ. հունվարի 1-ին կամ հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար, և թույլատրվում է այդ ստանդարտների վաղաժամ կիրառումը: Այնուամենայնիվ, այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս Խումբը վաղաժամ չի կիրառել նոր կամ փոփոխված ստանդարտները:

Ստորև ներկայացված նոր և փոփոխված ստանդարտներն ըստ ակնկալիքների նշանակալի ազդեցություն չեն ունենա Խմբի համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

- Վարձակալության գծով պարտավորությունը վաճառքի և հետադարձ վարձակալություն գործարքների դեպքում (ՖՀՄՍ 16-ի փոփոխություններ)
- Փոխանակման հնարավորության բացակայություն (ՀՀՄՍ 21-ի փոփոխություններ)
- Սատակարարների ֆինանսավորման պայմանավորվածություններ (ՀՀՄՍ 7-ի և ՖՀՄՍ 7-ի փոփոխություններ)
- Պարտավորությունների դասակարգում ընթացիկ և ոչ ընթացիկ դասերի և սահմանափակումներ ունեցող ոչ ընթացիկ պարտավորություններ (ՀՀՄՍ 1-ի փոփոխություններ)

28. Հաշվետու ժամանակաշրջանից հետո տեղի ունեցած դեպքեր

ՀՀ կառավարության թիվ 1529-Ա, թիվ 1972-Ա և թիվ 467-Ա որոշումների համաձայն Սարյան 22 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի օտարման հետ կապված 2024թ. ապրիլին Ընկերությունը «Հայփոստ» ՓԲԸ-ի և Հայաստանի Հանրապետության հետ համատեղ հիմնադրել է «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ՝ 13,200.54 քմ մակերեսով քաղաքաշինական կառուցապատման ծրագրի իրականացման նպատակով: «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ի ընդհանուր բաժնետիրական կապիտալը կկազմի 21,898,520 հազար դրամ, որում Ընկերության բաժնեմասը կկազմի 50%: Այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների ստորագրման ամսաթվի դրությամբ նորաստեղծ ընկերության բաժնետիրական կապիտալը դեռ չէր վճարվել: