

«Ռենշին» ՍՊԸ

**Համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններ
2024թ. 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 համախմբված հաշվետվություն	9
Համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ	10



«ԶԵՅ-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 ընկերությունների (Խումբ) համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունը՝ առ 31 դեկտեմբերի 2024թ. 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 էական մասերը և այլ բացատրական տեղեկատվություն:

Մեր կարծիքով կից համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով ճշմարիտ են ներկայացնում Խմբի համախմբված ֆինանսական վիճակը 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ և այդ ամսաթվին ավարտված տարվա համախմբված ֆինանսական արդյունքները և համախմբված դրամական հոսքերը՝ Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված ՖՀՍՍ հաշվապահական հաշվառման ստանդարտների (ՖՀՍՍ հաշվապահական հաշվառման 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 Էթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված Պրոֆեսիոնալ հաշվապահի Էթիկայի միջազգային կանոնագրքի (ներառյալ՝ Անկախության միջազգային ստանդարտները) (ՀԵՄՍԽ կանոնագիրք) և Հայաստանի Հանրապետությունում համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի նկատմամբ կիրառելի Էթիկայի պահանջների, և կատարել ենք Էթիկայի գծով մեր այլ պարտականություններն այդ պահանջներին և ՀԵՄՍԽ կանոնագրքին համապատասխան: Մենք գտնում ենք, որ մեր կողմից ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցները բավարար և համապատասխան հիմք են հանդիսանում մեր կարծիքն արտահայտելու համար:

Դեկլարության և կառավարման օղակներում գտնվող անձանց պատասխանատվությունը համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների համար

Դեկլարությունը պատասխանատու է ՖՀՍՍ հաշվապահական հաշվառման 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 իմքի անընդհատ գործելու կարողության գնահատման համար՝ անհրաժեշտության դեպքում բացահայտելով անընդհատությանը վերաբերող հարցերը, ինչպես նաև հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքը կիրառելու համար, եթե ղեկավարությունը չունի խումբը լուծարելու կամ իմքի գործունեությունը դադարեցնելու մտադրություն, կամ չունի այդպես չվարվելու իրատեսական այլընտրանք:

Կառավարման օղակներում գտնվող անձինք պատասխանատու են իմքի 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, գերծ 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 խելամուտք են կարող է ակնկալվել, որ դրանք, առանձին կամ միասին վերցրած, կազդեն համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների օգտագործողների՝ այդ համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների հիման վրա կայացվող տնտեսական որոշումների վրա:

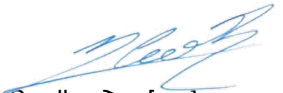
Որպես ԱՄՍ-ներին համապատասխան աուդիտի մաս, աուդիտի ողջ ընթացքում մենք կիրառում ենք մասնագիտական դատողություն և պահպանում մասնագիտական կասկածամտություն: Ի լրումն՝

- որոշակիացնում և գնահատում ենք խարդախության կամ սխալի պատճառով համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների Էական խեղաթյուրման ռիսկերը, նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր այդ ռիսկերին արձագանքելու նպատակով և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար և համապատասխան հիմք են հանդիսանում մեր կարծիքի համար: Խարդախության պատճառով առաջացած Էական խեղաթյուրումը չհայտնաբերելու ռիսկն ավելի բարձր է, քան սխալի պատճառով 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 իմքի 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 ողջամտությունը:
- 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 ղեպքերի կամ հանգամանքների հետ կապված, որոնք կարող են նշանակալի կասկած հարուցել իմքի 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 ղեպքերը կամ հանգամանքները կարող են հանգեցնել իմքի կողմից անընդհատության հիմունքի կիրառման դադարեցմանը:

- գնահատում ենք համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ բացահայտումները, ինչպես նաև համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած գործարքների և դեպքերի ճշմարիտ ներկայացումը:
- պլանավորում և իրականացնում ենք խմբի աուդիտը խմբի կազմի մեջ մտնող կազմակերպությունների կամ բիզնես միավորների ֆինանսական տեղեկատվության վերաբերյալ բավարար համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ ձեռք բերելու համար՝ որպես հիմք խմբի ֆինանսական հաշվետվությունների վերաբերյալ կարծիք ձևավորելու նպատակով: Մենք պատասխանատու ենք խմբի աուդիտի նպատակով իրականացվող աշխատանքի ուղղորդման, հսկողության և վերանայման 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 համար հիմք հանդիսացող աուդիտի 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
27 հունիսի 2025թ.



Ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվություն առ 31 դեկտեմբերի 2024թ.

հազ. դրամ	Ծնթգ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ակտիվներ			
Հիմնական միջոցներ	9	2,019,428	1,147,912
Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույք	10	10,815,851	-
Ներդրումային գույք	11	12,890,139	12,470,605
Ոչ նյութական ակտիվներ		126,911	158,647
Կանխավճար ոչ ընթացիկ ակտիվների համար		87,151	-
Հետաձգված հարկային ակտիվներ		438	-
Ոչ ընթացիկ ակտիվներ		25,939,918	13,777,164
Պաշարներ	12	60,540,347	40,560,981
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ	13	2,635,382	1,061,738
Բանկային ավանդ	14	10,557,783	-
Տրամադրված փոխառություններ		467,000	145,000
Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	15	1,179,310	743,053
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	13	1,288,201	1,074,831
Ընթացիկ ակտիվներ		76,668,023	43,585,603
Ընդամենը ակտիվներ		102,607,941	57,362,767
Սեփական կապիտալ			
Կանոնադրական կապիտալ	16	3,000,000	3,000,000
Հիմնական միջոցների վերագնահատումից արժեքի ան	16	522,669	426,418
Զբաղիված շահույթ		4,754,802	2,974,026
Ընկերության սեփականատերերին վերագրելի կապիտալ		8,277,471	6,400,444
Զիսկող բաժնեմաս		4,195,697	-
Ընդամենը սեփական կապիտալ	16	12,473,168	6,400,444
Պարտավորություններ			
Վարկեր և փոխառություններ	18	22,544,967	11,744,014
Վարձակալության գծով պարտավորություններ		142,509	86,035
Վճարվելիք հատուցում	21	3,574,390	-
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	20	1,322,934	2,208,928
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ	8	1,668,814	991,260
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		29,253,614	15,030,237
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	19	46,604,445	25,610,682
Վարկեր և փոխառություններ	18	6,221,436	6,025,358
Վարձակալության գծով պարտավորություններ		13,655	20,063
Վճարվելիք հատուցում	21	1,403,835	-
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	20	6,602,759	4,256,363
Ընթացիկ հարկային պարտավորություն		35,029	19,620
Ընթացիկ պարտավորություններ		60,881,159	35,932,086
Ընդամենը պարտավորություններ		90,134,773	50,962,323
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ		102,607,941	57,362,767

**Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական
արդյունքի մասին համախմբված հաշվետվություն
2024թ. համար**

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2024թ.	2023թ.
Հասույթ	5	400,650	505,928
Վաճառքի ինքնարժեք	6	(37,000)	(185,222)
Համախառն շահույթ		363,650	320,706
Ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխություն	11(ա)	1,118,900	2,257,326
Եկամուտ պետական շնորհից	21	2,034,448	-
Շուկայավարման և վաճառքի ծախսեր		(786,367)	(714,579)
Վարչական ծախսեր		(774,240)	(580,047)
Այլ եկամուտ		9,100	42,719
Այլ ծախսեր		(167,543)	(49,576)
Գործառնական գործունեության արդյունքներ		1,797,948	1,276,549
Ֆինանսական եկամուտ	7	1,284,105	63,472
Ֆինանսական ծախսեր	7	(581,075)	(1,305,227)
Զուտ ֆինանսական եկամուտ/(ծախսեր)		703,030	(1,241,755)
Շահույթ մինչև շահութահարկով հարկումը		2,500,978	34,794
Շահութահարկի գծով ծախս	8	(691,017)	(12,004)
Տարվա շահույթ		1,809,961	22,790

Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք

Հոդվածներ, որոնք երբեք չեն վերադասակարգվի որպես շահույթ կամ վնաս

Հիմնական միջոցների վերագնահատում	9	117,379	101,535
Համապատասխան շահութահարկ	8(գ)	(21,128)	(18,276)
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք՝ առանց շահութահարկի	9(ա)	96,251	83,259
Տարվա ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք		1,906,212	106,049

Շահույթ վերագրելի՝

Ընկերության սեփականատերերին	1,780,776	-
Չհսկող բաժնեմասին	29,185	-
	1,809,961	-

Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք վերագրելի՝

Ընկերության սեփականատերերին	1,877,027	-
Չհսկող բաժնեմասին	29,185	-
	1,906,212	-

Այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են ղեկավարության կողմից 2025թ. հունիսի 27-ին և ստորագրվել են վերջինիս անունից:

Էդուարդ Մարության
Գլխավոր տնօրեն



Քրիստինե Զիչյան
Ֆինանսական տնօրեն

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին համախմբված հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին
համախմբված հաշվետվություն 2024թ. համար

հազ. դրամ	Ընկերության սեփականատերերին վերագրելի					Ընդամենը սեփական կապիտալ
	Կանոնադ- րական կապիտալ	Հիմնական միջոցների վերագնահա- տումից արժեքի աճ	Զբաղիված շահույթ	Ընդամենը	Զիսկոդ բաժնեմաս	
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2023թ.	3,000,000	343,159	2,951,236	6,294,395	-	6,294,395
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք						
Տարվա շահույթ	-	-	22,790	22,790	-	22,790
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք						
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	83,259	-	83,259	-	83,259
Տարվա ընդամենը այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	83,259	-	83,259	-	83,259
Տարվա ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	83,259	22,790	106,049	-	106,049
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2023թ.	3,000,000	426,418	2,974,026	6,400,444	-	6,400,444
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2024թ.	3,000,000	426,418	2,974,026	6,400,444	-	6,400,444
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք						
Տարվա շահույթ	-	-	1,780,776	1,780,776	29,185	1,809,961
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք						
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	96,251	-	96,251	-	96,251
Տարվա ընդամենը այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	96,251	-	96,251	-	96,251
Տարվա ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	96,251	1,780,776	1,877,027	29,185	1,906,212
Սեփականության բաժնեմասի փոփոխություններ						
Զիսկոդ բաժնեմասով ակտիվների ձեռքբերում (Ծնթ. 21)	-	-	-	-	4,166,512	4,166,512
Ընդամենը սեփականության բաժնեմասի փոփոխություններ	-	-	-	-	4,166,512	4,166,512
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2024թ.	3,000,000	522,669	4,754,802	8,277,471	4,195,697	12,473,168

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին համախմբված հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվություն
2024թ. համար

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2024թ.	2023թ.
Դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից			
Հանախորդներից ստացված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		16,075,309	8,648,844
- Օգտագործման սահմանափակումով հաշվից փոխանցված	13(ա)	4,184,177	1,953,886
- Կանխավճարներ կառուցվող գույքային պաշարների համար (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)	19(բ)	11,457,199	6,132,305
- Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից և ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացված դրամական միջոցներ		433,933	562,653
Կապիտալ ծախսումներ կառուցվող գույքային պաշարների գծով՝ ներառյալ ԱԱՀ-ն և տրված կանխավճարները		(11,302,483)	(11,781,218)
Գույքի ձեռքբերում կառուցապատման համար		(2,874,328)	(1,420,000)
Մատակարարներին և աշխատակիցներին վճարված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		(1,460,680)	(1,313,774)
Հանախորդներին վերադարձված կանխավճարներ		(135,351)	(10,432)
Պետական բյուջեից վերադարձված ԱԱՀ		3,093,101	1,384,000
Վճարված հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի և ԱԱՀ-ի		(252,051)	(100,809)
Այլ դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից		(58,920)	(16,054)
Գործառնական գործունեությունից ստացված/գործառնական գործունեության համար (օգտագործված) դրամական հոսքեր մինչև շահութահարկի և տոկոսների վճարումը		3,084,597	(4,609,443)
Վճարված շահութահարկ		(19,620)	-
Վճարված տոկոսներ	18(բ)	(1,975,345)	(1,214,229)
Գործառնական գործունեությունից ստացված/գործառնական գործունեության համար (օգտագործված) զուտ դրամական միջոցներ		1,089,632	(5,823,672)
Դրամական հոսքեր ներդրումային գործունեությունից			
Ավանդի տեղաբաշխում		(10,900,000)	-
Ավանդի ելքագրում		350,000	-
Տրամադրված փոխառություններ		(380,000)	(20,000)
Մուտքեր տրամադրված փոխառություններ		58,000	-
Ստացված տոկոսներ		373,562	-
Ոչ նյութական ակտիվների ձեռքբերում		(660)	-
Ներդրումային գույքի ձեռքբերում		(92,563)	(31,916)
Ներդրումային գույքի ձեռքբերում		(1,421,565)	(548,792)
Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ		(12,013,226)	(600,708)
Դրամական հոսքեր ֆինանսավորման գործունեությունից			
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից	18(բ)	29,470,135	7,174,779
Վարկերի և փոխառությունների մարում	18(բ)	(18,339,358)	(1,293,109)
Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ		11,130,777	5,881,670
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների զուտ աճ/(նվազում)			
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 1 հունվարի		1,074,831	1,637,665
Արտարժույթի փոխարժեքի տատանումների ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա		6,187	(20,124)
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 31 դեկտեմբերի	13	1,288,201	1,074,831

Դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

2024թ. համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

Ծանոթագրություն	Էջ	Ծանոթագրություն	Էջ
1. Հաշվետու ընկերություն	11	18. Վարկեր և փոխառություններ	25
2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ	12	19. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	28
3. Ֆունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ	12	20. Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	29
4. Գնահատումների և դատողությունների օգտագործում	12	21. Ակտիվների ձեռքբերում	30
5. Հասույթ	13	22. Խոշոր դուստր ընկերություններ	32
6. Վաճառքի ինքնարժեք	14	23. Իրական արժեք և ռիսկերի կառավարում	33
7. Չուտ ֆինանսական եկամուտ/(ծախսեր)	15	24. Վարձակալություն	38
8. Ծահույթահարկի գծով ծախս	15	25. Հանձնառություններ	38
9. Հիմնական միջոցներ	18	26. Պայմանական դեպքեր	40
10. Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույք	20	27. Կապակցված կողմեր	40
11. Ներդրումային գույք	20	28. Չափման հիմունքներ	41
12. Պաշարներ	21	29. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության էական մասեր	42
13. Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	23	30. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ	50
14. Բանկային ավանդ	24		
15. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	24		
16. Կապիտալ և պահուստներ	24		
17. Կապիտալի կառավարում	25		

1. Հաշվետու ընկերություն

(ա) Կառուցվածքը և հիմնական գործունեությունը

Այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են 2024թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար՝ «Ռենշին» ՍՊԸ-ի (Ընկերություն) և վերջինիս դուստր ընկերությունների 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։

Խմբի հիմնական գործունեությունը բնակելի և բիզնես տարածքների կառուցապատումն է վաճառքի և վարձակալության նպատակով Երևանում։

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

2023թ. հուլիսին Ընկերությունը հիմնել էր «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիա» ՍՊԸ-ն։ 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիա» ՍՊԸ-ն ամբողջությամբ (100%) պատկանում է Ընկերությանը։ 2024թ. մայիսի 31-ին Ընկերությունը հիմնել է «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն (դուստր ընկերություն)։ Դուստր ընկերությունների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 22-ում։

Կապակցված կողմերի հետ գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 27-ում։

(բ) Հայաստանի գործարար միջավայրը

Խումբն իր գործունեությունն իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետությունում։ Հետևաբար, Խմբի գործունեության վրա ազդեցություն են ունենում Հայաստանի Հանրապետության տնտեսությունը և ֆինանսական շուկան, որին բնորոշ է զարգացող շուկայի հատկանիշներ։ Իրավական, հարկային և օրենսդրական համակարգերը շարունակում են զարգանալ, սակայն կարող են ունենալ տարբեր մեկնաբանություններ և ենթակա են հաճախակի փոփոխությունների, ինչը, այլ իրավական և ֆինանսական խոչընդոտների հետ մեկտեղ, լրացուցիչ բարդություններ է ստեղծում Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող կազմակերպությունների համար։ Բացի այդ, Հայաստանի Հանրապետության և Ադրբեջանի միջև իրավիճակը շարունակում է լարված մնալ՝ երկու երկրների միջև սահմանազատման և սահմանագծման շուրջ շարունակվող քննարկումների և տարաձայնությունների պատճառով, որն էլ իր բացասական ազդեցությունն է թողնում նաև գործարար միջավայրի վրա։

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

2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ

Համապատասխանության հավաստում

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

3. Ֆունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ

Հայաստանի Հանրապետության ազգային արժույթը ՀՀ դրամն է («դրամ»), որը Ընկերության և դուստր ընկերությունների 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 ՖՀՄՄ հաշվապահական հաշվառման ստանդարտների պահանջներին համապատասխան կազմվելու 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 5(զ). հասույթի ճանաչում. արդյոք ավարտված գույքային պաշարներից և նախքան ավարտը վաճառքից ստացվող հասույթը ճանաչվում է ժամանակի ընթացքում, թե ժամանակի որոշակի պահին,
- Ծանոթագրություն 9. շենքերի վերագնահատում,
- Ծանոթագրություն 10 և Ծանոթագրություն 11. ներդրումային գույքի վերագնահատում,
- Ծանոթագրություն 21. համախմբում, արդյոք Խումբն ունի փաստացի հսկողություն ձեռք բերված ակտիվների նկատմամբ,
- Ծանոթագրություն 21. վճարվելիք հատուցմանը վերաբերող պետական շնորհի ճանաչում որպես եկամուտ պետական շնորհից:

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 երկրորդային 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 հետևյալ ծանոթագրություններում:

- Ծանոթագրություն 9. շենքերի գնահատում,
- Ծանոթագրություններ 10 և 11. ներդրումային գույքի գնահատում,
- Ծանոթագրություն 21(բ). ակտիվների ձեռքբերում. փոխանցված հատուցման իրական արժեք:

5. 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	2024թ.	2023թ.
Հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից		
Հասույթ ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից՝ փոխանցված ժամանակի որոշակի պահին	62,917	235,863
Այլ հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	11,083	4,917
Ընդամենը հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	74,000	240,780
Այլ հասույթ		
Ներդրումային գույքի վարձակալություն	326,650	265,148
Ընդամենը այլ հասույթ	326,650	265,148
	400,650	505,928

2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ պայմանագրի գծով պարտավորությունների ճանաչված արժեքը կազմում է 46,604,445 հազար դրամ (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 25,610,682 հազար դրամ), որի համար կճանաչվի հասույթ, երբ խոստացված գույքի նկատմամբ հսկողությունը կփոխանցի հաճախորդներին (տես Ծանոթագրություն 5(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 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
«Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքերի» կազմում ներառված դեբիտորական պարտքեր	15	35,400	23,500
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	19	46,604,445	25,610,682

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են կառուցվող 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 քաղաքականություն
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 լուծել պայմանագիրը, և Խումբն իրավունք ունի պահել որպես կանխավճար վճարված 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 ստանալու վճարումներ՝ մինչև այդ ամսաթիվը կատարման պարտականության կատարման դիմաց: Ստացված կանխավճարները հաշվառվում են որպես պայմանագրի գծով պարտավորություններ:

6. Վաճառքի ինքնարժեք

հազ. դրամ	2024թ.	2023թ.
Վաճառքի ինքնարժեք		
Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	37,000	185,222
Ընդամենը ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	37,000	185,222

7. Զուտ ֆինանսական եկամուտ/(ծախսեր)

հազ. դրամ	2024թ.	2023թ.
Նախորդ ժամանակաշրջաններին վերաբերող պայմանագրի գծով պարտավորություններին չկապիտալացված տոկոսների ուղղում	817,229	-
Տոկոսային եկամուտ բանկային ավանդի գծով	287,963	-
Տոկոսային եկամուտ ընթացիկ և օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների գծով	116,979	63,472
Զուտ օգուտ փոխարժեքային տարբերություններից	61,934	-
Ֆինանսական եկամուտ	1,284,105	63,472
Տոկոսային ծախս վարկերի և փոխառությունների գծով (Ծնթգ. 18(բ))	(370,357)	-
Տոկոսային ծախս վճարվելիք հատուցման գծով (Ծնթգ. 21(բ))	(202,285)	-
Այլ տոկոսային ծախս	(8,433)	(8,208)
Տոկոսային ծախս պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով (Ծնթգ. 19(բ))	-	(747,541)
Զուտ կորուստ փոխարժեքային տարբերություններից	-	(549,478)
Ֆինանսական ծախսեր	(581,075)	(1,305,227)
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված զուտ ֆինանսական եկամուտ/(ծախսեր)	703,030	(1,241,755)

8. Շահութահարկի գծով ծախս

(ա) Շահույթում կամ վնասում ճանաչված գումարներ

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

հազ. դրամ	2024թ.	2023թ.
Շահութահարկ	(35,029)	-
Պակաս ներկայացված նախորդ տարիներում	-	(19,620)
Հետաձգված հարկի գծով (ծախս)/օգուտ		
Ժամանակավոր տարբերությունների առաջացում և հակադարձում	(655,988)	7,616
Ընդամենը շահութահարկի գծով ծախս	(691,017)	(12,004)

Հարկի արդյունավետ դրույքաչափի համադրում

	2024թ.		2023թ.	
	հազ. դրամ	%	հազ. դրամ	%
Շահույթ մինչև հարկումը	2,500,978	100%	34,794	100%
Շահութահարկ՝ հաշվարկված հարկի կիրառելի դրույքաչափով	(450,176)	(18%)	(6,263)	(18%)
Պակաս ներկայացված նախորդ տարիներում	-	-	(19,620)	(56%)
(Զնվազեցվող ծախսեր)/չհարկվող եկամուտ	(240,841)	(10%)	13,879	40%
	(691,017)	(28%)	(12,004)	(35%)

(բ) Ծանաչված հետաձգված հարկային ակտիվներ և պարտավորություններ

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները վերագրելի են հետևյալ հոդվածներին՝

հազ. դրամ	Ակտիվներ		Պարտավորություններ		Զուտ	
	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Հիմնական միջոցներ	-	-	(149,666)	(131,365)	(149,666)	(131,365)
Ներդրումային գույք	-	-	(1,636,633)	(1,422,350)	(1,636,633)	(1,422,350)
Պաշարներ	-	-	(1,092,463)	(72,609)	(1,092,463)	(72,609)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	1,272,353	561,878	-	-	1,272,353	561,878
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	-	-	(376,927)	(120,597)	(376,927)	(120,597)
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	314,960	193,783	-	-	314,960	193,783
Հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	1,587,313	755,661	(3,255,689)	(1,746,921)	(1,668,376)	(991,260)
Հարկի հաշվանցում	(1,586,875)	(755,661)	1,586,875	755,661	-	-
Զուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	438	-	(1,668,814)	(991,260)	(1,668,376)	(991,260)

(գ) Հետաձգված հարկի մնացորդների փոփոխություններ

հազ. դրամ	1 հունվարի 2024թ.	Ծախսված կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Հիմնական միջոցներ	(131,364)	2,826	(21,128)	(149,666)
Ներդրումային գույք	(1,422,350)	(214,283)	-	(1,636,633)
Պաշարներ	(72,610)	(1,019,853)	-	(1,092,463)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	561,878	710,475	-	1,272,353
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	(120,597)	(256,330)	-	(376,927)
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	193,783	121,177	-	314,960
	(991,260)	(655,988)	(21,128)	(1,668,376)

հազ. դրամ	1 հունվարի 2023թ.	Ծախսված 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)

(դ) Հարկային վնաս

հազ. դրամ	2024թ.	2023թ.
Հարկային վնաս	(1,749,778)	(246,967)

Հարկային վնասն առաջացել է 2023թ-ին և 2024թ-ին, և այդ վնասի հաշվանցման ժամկետը լրանում է 2028թ-ին և 2029թ-ին: Գործող հարկային օրենսդրության համաձայն՝ նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունները մարման ժամկետ չունեն:

9. Հիմնական միջոցներ

հազ. դրամ	Շենքեր	Փոխադրամիջոցներ	Գրասենյակային սարքավորումներ և համակարիգներ	Վարձակալված գույքի բարելավումներ	Ընդամենը
Սկզբնական արժեք					
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
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2024թ.	962,054	207,400	147,662	-	1,317,116
Ավելացումներ	73,093	4,575	83,729	118,050	279,447
Վերագնահատում	117,379	-	-	-	117,379
Սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցրած գույքի վերադասակարգում ներդրումային գույքից (Ծնթգ. 11)	555,498	-	-	-	555,498
Օտարումներ	-	(13,764)	(991)	-	(14,755)
Կուտակված մաշվածության բացառում	(10,810)	-	-	-	(10,810)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2024թ.	1,697,214	198,211	230,400	118,050	2,243,875
Մաշվածություն					
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)
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2024թ.	-	(87,805)	(81,399)	-	(169,204)
Տարվա մաշվածություն	(10,810)	(26,678)	(24,264)	(4,883)	(66,635)
Օտարումներ	-	-	582	-	582
Կուտակված մաշվածության բացառում	10,810	-	-	-	10,810
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2024թ.	-	(114,483)	(105,081)	(4,883)	(224,447)
Հաշվեկշռային արժեք					
Առ 1 հունվարի 2023թ.	870,188	3,703	76,466	-	950,357
Առ 31 դեկտեմբերի 2023թ.	962,054	119,595	66,263	-	1,147,912
Առ 31 դեկտեմբերի 2024թ.	1,697,214	83,728	125,319	113,167	2,019,428

66,635 հազար դրամ գումարով մաշվածության ծախսը (2023թ-ին՝ 38,396 հազար դրամ) ճանաչվել է վարչական ծախսերի կազմում:

(ա) Շենքի վերագնահատում

Ղեկավարությունը հանձնարարել է «Կալիբրի Գրուպ» ՍՊԸ-ին իրականացրել շենքի անկախ գնահատում 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ անկախ գնահատումն իրականացվել էր «Ֆինլոու» ՍՊԸ-ի կողմից):

Գնահատման արդյունքներով շենքի իրական արժեքը կազմել է 1,697,214 հազար դրամ (2023թ-ին՝ 962,054 հազար դրամ), որը դասվել է իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով գնահատման մեթոդով օգտագործված ելակետային տվյալները (տես Ծանոթագրություն 4): Վերագնահատումից արժեքի աճը՝ առանց 96,251 հազար դրամ գումարով համապատասխան շահութահարկի (2023թ-ին՝ 83,259 հազար դրամ), ճանաչվել է 2024թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի կազմում:

Եթե վերագնահատում չիրականացվեր, 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ շենքի հաշվեկշռային արժեքը կկազմեր 1,059,813 հազար դրամ (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 442,032 հազար դրամ):

Գնահատման համար հիմք է հանդիսացել հետևյալ մոտեցումների համակցությունը.

- Շուկայական համեմատական մոտեցում. շուկայական համեմատական մոտեցման համաձայն՝ շենքի իրական արժեքը գնահատվում է համադրելի գործարքների հիման վրա: Հիմնական ենթադրությունները վերաբերում են որպես համեմատական միավոր օգտագործվող շենքերի վիճակին և գտնվելու վայրին: Շուկայական համեմատական մոտեցումը հիմնված է փոխարինման սկզբունքի վրա, համաձայն որի պոտենցիալ գնորդը չի վճարի ավելի շատ գումար գույքի համար, քան այն գումարը, որով նա կարող է գնել համադրելի փոխարինող գույք:
- Եկամտի կապիտալացման մոտեցում. այս մոտեցման համաձայն՝ կանխատեսվող գուտ դրամական հոսքերը, ելնելով ընթացիկ շուկայական տվյալների հիման վրա գնահատված վարձավճարներից (շուկայական վարձավճարներ), գնահատված ծախսերի հետ մեկտեղ, զեղչվում են շուկայական տվյալներից ստացված կապիտալացման դրույքով՝ իրական արժեքի մասին գնահատողի կարծիքը ձևավորելու համար: Չեղչման միջին դրույքը, որը եթե կիրառվի բոլոր դրամական հոսքերի նկատմամբ, թույլ կտա ստանալ իրական արժեքը, ներկայացվում է որպես համարժեք եկամտաբերություն:

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

	2024թ.	2023թ.
Գործառնական ծախսեր	5%	5%
Կապիտալացման դրույք	5.1%-6.0%	2.4%-7.5%
Գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների տեսանկյունից համադրելի գույքի մասով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 25%	մինչև 35%

(բ) Ապահովություն

2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 1,068,625 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով հիմնական միջոցները գրավադրված են գրավով ապահովված վարկային գիծ 4 դիմաց (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ գրավադրված հիմնական միջոցներ չկային):

10. Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույք

(ա) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	2024թ.	2023թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի	-	-
Դուստր ընկերության հիմնադրման միջոցով ձեռք բերված հողամաս (Ծնթգ. 21)	9,845,567	-
Հողամասերի ձեռքբերում	924,300	-
Այլ ավելացումներ	45,984	-
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	10,815,851	-

Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույքը ներառում է ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի N 1529-Ա որոշմամբ սահմանված կարգով և դրանում նշված հասցեներում գտնվող՝ դուստր ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդրված հողամասը (կադաստրային ծածկագիր՝ 01-006-0507-0001) և ՀՀ կառավարության 2024թ. հունիսի 27-ի N 999-Ն որոշմամբ հանրության գերակա շահ ճանաչված և դուստր ընկերությանն օտարված հողամասերը:

Վերոգրյալ և դուստր ընկերությանը՝ որպես ձեռքբերողի օտարվելիք հանրության գերակա շահ ճանաչված հողամասերի վրա դուստր ընկերությունն իրականացնելու է ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի N 1529-Ա որոշմամբ հաստատված Համաշխարհային առևտրի կենտրոն (World Trade Center (WTC)) կառուցելու քաղաքաշինական կառուցապատման ծրագիրը:

Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույքի իրական արժեքի վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 21-ի (գ) կետում:

11. Ներդրումային գույք

(ա) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	2024թ.	2023թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի	12,470,605	9,756,541
Ավելացումներ	136,653	456,738
Սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցրած գույքի վերադասակարգում հիմնական միջոցների* (Ծնթգ. 9)	(555,498)	-
Օտարումներ	(280,521)	-
Իրական արժեքի փոփոխություն	1,118,900	2,257,326
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	12,890,139	12,470,605

* 2024թ. սեպտեմբերին գույքի նպատակային նշանակությունը փոխվեց՝ վարձակալության նպատակով պահվող գույքից դառնալով սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցված գույք:

Ներդրումային գույքը ներառում է հիմնականում առևտրային նպատակների համար նախատեսված գույքը, որը պահվում է արժեքի անի 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 «Կալիբրի Գրուպ» ՍՊԸ-ին իրականացրել ներդրումային գույքի անկախ գնահատում 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ անկախ գնահատումն իրականացվել էր «Ֆինլոու» ՍՊԸ-ի կողմից):

Գնահատման արդյունքներով ներդրումային գույքի իրական արժեքը կազմել է 12,890,139 հազար դրամ (2023թ-ին՝ 12,470,605 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. շուկայական համեմատական մոտեցման համաձայն՝ ներդրումային գույքի իրական արժեքը գնահատվում է համադրելի գործարքների հիման վրա: Հիմնական ենթադրությունները վերաբերում են որպես համեմատական միավոր օգտագործվող շենքերի վիճակին և գտնվելու վայրին: Ծուկայական համեմատական մոտեցումը հիմնված է փոխարինման սկզբունքի վրա, համաձայն որի պոտենցիալ գնորդը չի վճարի ավելի շատ գումար գույքի համար, քան այն գումարը, որով նա կարող է գնել համադրելի փոխարինող գույք:
- Եկամտի կապիտալացման մոտեցում. այս մոտեցման համաձայն՝ կանխատեսվող գուտ դրամական հոսքերը, ելնելով ընթացիկ շուկայական տվյալների հիման վրա գնահատված վարձավճարներից (շուկայական վարձավճարներ), գնահատված ծախսերի հետ մեկտեղ, գեղջվում են շուկայական տվյալներից ստացված կապիտալացման դրույքով՝ իրական արժեքի մասին գնահատողի կարծիքը ձևավորելու համար: Չեղձման 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.

	2024թ.	2023թ.
Գործառնական ծախսեր	5%	5%
Կապիտալացման դրույք	5.1%-6.0%	2.4-7.5%
Գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների տեսանկյունից համադրելի գույքի մասով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 25%	մինչև 35%

(բ) Ապահովություն

2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 9,988,209 հազար դրամ (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 5,152,417 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը գրավադրված է գրավով ապահովված վարկային գծեր 3 և 4 դիմաց (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ գրավով ապահովված բանկային վարկեր 3, 4, 5 և գրավով ապահովված վարկային գիծ 3 դիմաց) (տես Ծանոթագրություն 18(ա)):

12. Պաշարներ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Կառուցվող գույքային պաշարներ	56,784,997	37,676,265
Ավարտված գույքային պաշարներ	138,883	164,083
Տրված կանխավճարներ	3,616,467	2,720,633
	60,540,347	40,560,981

(ա) Կառուցվող գույքային պաշարներ

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

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2024թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2023թ. հազ. դրամ
Տեղյան 107	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողամասի մաս)	43,617,336	30,171,358
Օրբելի 23	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողամասի մաս)	13,167,661	7,504,907

2024թ. ընթացքում 1,579,361 հազար դրամ գումարով փոխառության ծախսումները (Ծանոթագրություն 18(բ)) (2023թ-ին՝ 1,257,814 հազար դրամ), 3,947,078 հազար դրամ գումարով ֆինանսավորման բաղադրիչը (տես Ծանոթագրություն 19(բ)) (2023թ-ին՝ 1,472,268 հազար դրամ) և 383,287 հազար դրամի չափով վճարվելիք գումարների մնացորդի գծով տոկոսները (Ծանոթագրություն 20 (բ)) (2023թ-ին՝ 503,134 հազար դրամ) կապիտալացվել են կառուցող գույքային պաշարներին: Փոխառության ծախսումները վերաբերում էին հողամասի ձեռքբերմանը և գույքային պաշարների կապիտալացմանը: Կիրառված կապիտալացման դրույքը կազմում էր 11.9% (2023թ-ին՝ 11.5%):

2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 43,617,336 հազար դրամ արժեքով կառուցվող գույքային պաշարները (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 30,171,358 հազար դրամ) գրավադրված են գրավով ապահովված բանկային վարկ 6 դիմաց (2023թ՝ գրավով ապահովված բանկային վարկ 1, 2 և գրավով ապահովված վարկային գիծ 1, 2 դիմաց):

2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 13,167,661 հազար դրամ արժեքով կառուցվող գույքային պաշարները (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 7,504,907 հազար դրամ) ծառայում են որպես ապահովություն հետաձգված վճարումների կատարման (տես Ծանոթագրություն 20) և նախապես որոշված ընդհանուր ներդրումների համար (տես Ծանոթագրություն 25(ա))՝ 09.06.2022թ. թիվ 871-Ա որոշման համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հետ կնքված առքուվաճառքի պայմանագրի շրջանակում:

(բ) Ավարտված գույքային պաշարներ

2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ գրավով ապահովված բանկային վարկերի դիմաց ավարտված գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել (տես Ծանոթագրություն 18(ա)) (2023թ-ին գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել):

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

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2024թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2023թ. հազ. դրամ
Դավթաշեն I	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակարաններ և կայանատեղիներ	107,653	127,822
Դավթաշեն II	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիրի բնակարաններ և կայանատեղիներ	31,230	36,261

13. Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Բանկային հաշիվների մնացորդներ		
– BB- վարկանիշով	1,039,078	362,292
– B+ վարկանիշով	6,834	323,071
– վարկանիշ չունեցող	162,021	327,173
Բանկային հաշիվների մնացորդներ (ընթացիկ հաշիվներ)	1,207,933	1,012,536
Կանխիկ դրամական միջոցներ	80,268	62,295
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունում և դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվությունում	1,288,201	1,074,831
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ		
– BB- վարկանիշով	2,635,382	1,061,738
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունում	2,635,382	1,061,738

Տոկոսադրույքային ռիսկին Խմբի ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը և ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների գգայնության վերլուծությունը ներկայացված են Ծանոթագրություն 23-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: Այս հատուկ հաշիվները սահմանափակված են Խմբի կողմից օգտագործվելու համար (մինչև 2024 հուլիսի 1-ը Խմբի կողմից օգտագործվելու համար սահմանափակված էին այն հատուկ հաշիվները, որոնք կարող էին օգտագործվել, երբ պայմանագրային կողմ հանդիսացող բանկը հիփոթեքային վարկեր էր տրամադրում գնորդներին): Այդ հաշիվներից կատարվող ելքագրումները կարգավորվում են ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով: Ստացված միջոցների 30%-ը (մինչև 2024թ. հուլիսի 1-ը՝ 20%-ը) կարող է օգտագործվել միայն սեփականության իրավունքը գնորդին փոխանցելուց հետո, որի հետևանքով հաշիվը համարվում է օգտագործման սահմանափակումով:

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

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2024թ.	2023թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի		1,061,738	611,620
Կառուցվող գույքային պաշարների՝ նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակումով հաշիվներին)	19(բ)	5,734,225	2,340,967
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված՝ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ (կառուցապատողի հատուկ հաշիվներից փոխանցումներ ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		(4,184,177)	(1,880,706)
Տոկոսային եկամուտ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների գծով		23,596	63,037
Փոխանցում ընթացիկ հաշվին՝ հիփոթեքային վարկերի մարման համար		-	(73,180)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի		2,635,382	1,061,738

14. Բանկային ավանդ

հազ. դրամ	Արժույթ	Արդյունավետ տոկոսադրույք	Մարման տարի	31 դեկտեմբերի 2024թ.	
				Անվանական արժեք	Հաշվեկշռային արժեք
Բանկային ավանդ՝ BB- վարկանիշով	ՀՀ դրամ	9.0%	2025	10,557,783	10,557,783

Բանկային ավանդի հետ կապված պարտքային և տոկոսադրույքային ռիսկերին Իսմրի ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 23-ում:

15. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ստացվելիք հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի	595,931	268,750
Տրված կանխավճարներ	355,766	318,641
Առևտրական դեբիտորական պարտքեր	226,795	155,075
Այլ դեբիտորական պարտքեր	818	587
	1,179,310	743,053

Առևտրական դեբիտորական պարտքերի արժեզրկման գծով պահուստը էական չի համարվում:

Պարտքային և արժույթային ռիսկերին Իսմրի ենթարկվածության և առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքերի արժեզրկումից կորուստների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 23-ում:

16. Կապիտալ և պահուստներ

(ա) Կանոնադրական կապիտալ

Կանոնադրական կապիտալի սեփականատերերն իրավունք ունեն ստանալ ժամանակ առ ժամանակ հայտարարվող շահաբաժինները: Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն՝ Իսմրի բաշխման ենթակա պահուստները սահմանափակվում են Իսմրի ՖՀՄՍ հաշվապահական հաշվառման ստանդարտների համաձայն պատրաստված համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում գրանցված չբաշխված շահույթի մնացորդով:

(բ) Շահաբաժիններ

2024թ. ընթացքում շահաբաժիններ չեն հայտարարվել և չեն վճարվել (2023թ. ընթացքում շահաբաժիններ չէին հայտարարվել և չէին վճարվել):

(գ) Հիմնական միջոցների վերագնահատումից արժեքի աճ

Հիմնական միջոցների վերագնահատումից արժեքի աճն իրենից ներկայացնում է հողամասի և շենքերի վերագնահատման կուտակային դրական տարբերությունը:

17. Կապիտալի կառավարում

Խումբը չունի կապիտալի կառավարման ձևակերպված քաղաքականություն, սակայն դեկլարությունը 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 պարտավորություններ և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ:

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ընդամենը պարտավորություններ	90,134,773	50,962,323
Հանած՝ դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները	1,288,201	1,074,831
Հանած՝ օգտագործման սահմանափակումով հաշվվելի մնացորդները	2,635,382	1,061,738
Հանած՝ բանկային ավանդ	10,557,783	-
Չուտ պարտավորություններ	75,653,407	48,825,754
Ընդամենը սեփական կապիտալ	12,473,168	6,400,444
Չուտ պարտավորությունների և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	6.1	7.6

Տարվա ընթացքում կապիտալի կառավարման Խմբի մոտեցումը չի փոփոխվել:

Խմբի կապիտալի նկատմամբ կիրառելի չեն արտաքին մարմինների պահանջներ:

18. 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 23-ում:

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	21,994,967	11,367,559
Գրավով չապահովված վարկեր կապակցված կողմից	550,000	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	-	376,455
	22,544,967	11,744,014
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	5,604,651	5,530,582
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	609,778	244,776
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմերից	7,007	250,000
	6,221,436	6,025,358
	28,766,403	17,769,372

(ա) Պայմաններ և մարման ժամանակացույց

հազ. դրամ	Արժույթ	Անվանակ. տոկոսադր.	Մարման տարի	31 դեկտեմբերի 2024թ.		31 դեկտեմբերի 2023թ.	
				Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք	Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1	ԱՄՆ դոլար	8.0%	2025	-	-	5,693,144	5,693,144
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
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 4	ՀՀ դրամ	11.0%	2024	-	-	77,083	77,083
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 5	ՀՀ դրամ	11.0%	2024	-	-	6,074	6,074
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 6	ԱՄՆ դոլար	9.0%	2026	15,899,635	15,899,635	-	-
Գրավով ապահովված վարկային գիծ 1	ԱՄՆ դոլար	9.5%	2026	-	-	6,103,088	6,103,088
Գրավով ապահովված վարկային գիծ 2	ԱՄՆ դոլար	9.0%	2025	-	-	4,288,500	4,288,500
Գրավով ապահովված վարկային գիծ 3	ԱՄՆ դոլար	7.5%	2025	100,587	100,587	324,630	324,630
Գրավով ապահովված վարկային գիծ 4	ԱՄՆ դոլար	9.5%	2031	11,599,396	11,599,396	-	-
Գրավով չապահովված վարկային գիծ 1	ՀՀ դրամ	15.5%	2027	506,370	506,370	-	-
կապակցված կողմից							
Գրավով չապահովված վարկային գիծ 2	ՀՀ դրամ	15.5%	2027	50,637	50,637	-	-
կապակցված կողմից							
Գրավով չապահովված փոխառություն	ՀՀ դրամ	0%	Ցպահանջ	-	-	250,000	250,000
կապակցված կողմից							
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից 1	ԱՄՆ դոլար	11.0%	2025	370,024	370,024	377,704	377,704
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից 2	ԱՄՆ դոլար	6.0%	2025	239,754	239,754	243,527	243,527
				28,766,403	28,766,403	17,069,372	17,069,372

Բանկային վարկերի դիմաց գրավադրված են՝

- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 6 դիմաց գրավադրված են 43,617,336 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով կառուցման ընթացքում գտնվող գույքային պաշարները (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 29,471,358 հազար դրամ, գրավով ապահովված բանկային վարկեր 1, 2 և գրավով ապահովված բանկային 1, 2), Ծանոթագրություն 12(ա):
- Գրավով ապահովված վարկային գիծ 4 դիմաց գրավադրված են 1,068,625 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով հիմնական միջոցները և 9,988,209 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 3,102,917 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույք, գրավով ապահովված բանկային վարկեր 3, 4, 5), Ծանոթագրություններ 9 և 11:
- Գրավով ապահովված վարկային գիծ 3 դիմաց գրավադրված է 2,080,500 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 2,049,500 հազար դրամ), Ծանոթագրություն 11: 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 2,080,500 հազար դրամ արժեքով գույքը գրավադրված է թե՛ գրավով ապահովված վարկային գիծ 3 և թե՛ գրավով ապահովված վարկային գիծ 4 դիմաց:

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

հազ. դրամ	Ծնթգ.	Պարտավորություններ
		Այլ վարկեր և փոխառություններ
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2024թ.		17,769,372
Փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		29,470,135
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(18,339,358)
Ընդամենը փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		11,130,777
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքներ		(108,119)
Այլ փոփոխություններ		
<i>Պարտավորությունների հետ կապված փոփոխություններ</i>		
Կապիտալացված փոխառության ծախսումներ	12(ա)	1,579,361
Տոկոսային ծախս	7	370,357
Վճարված տոկոսներ		(1,975,345)
Ընդամենը պարտավորությունների հետ կապված այլ փոփոխություններ		(25,627)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2024թ.		28,766,403

հազ. դրամ	Ծնթգ.	Պարտավորություններ
		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		538,318
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.		17,769,372

19. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Ավարտված գույքային պաշարների համար ստացված կանխավճարներ	39,516,751	22,470,066
Կապիտալացված տոկոսներ՝ պայմանավորված փողի ժամանակային արժեքի բաղադրիչով	7,087,694	3,140,616
	46,604,445	25,610,682

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են կառուցվող շենքում անշարժ գույք գնելու իրավունքի համար հաճախորդներից ստացված կանխավճարներին՝ Խմբի և հաճախորդի միջև կնքված պայմանագրի համաձայն, որոնց գծով հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին՝ այն ամսաթվին, երբ հաճախորդին է փոխանցվում հսկողությունը գույքի նկատմամբ (Ծանոթագրություն 5(գ)):

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն՝ բնակարան գնելու համար հաճախորդի կանխավճարները պետք է վճարվեն բացառապես Խմբի հատուկ հաշիվներին, որոնք պետք է բացվեն 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՝ այդ 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 11%-ից 13% տոկոսադրույք (2023թ-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	Ծնթզ.	2024թ.	2023թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի		25,610,682	14,920,026
Հաշվանցում առևտրական դեբիտորական պարտքերի հետ		(38,160)	(80,004)
Հաճախորդներին վերադարձված կանխավճարներ		(135,351)	(10,432)
Կառուցվող գույքային պաշարների՝ նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակումով հաշիվներին)	13(ա)	5,734,225	2,340,967
Կառուցվող գույքային պաշարների՝ նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակում չունեցող հատուկ բանկային հաշիվներին)		6,121,736	5,124,965
Կառուցվող գույքային պաշարների՝ նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		5,335,463	1,007,340
Ավարտված գույքային պաշարների համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		28,772	88,011
Տոկոսային (եկամուտ)/ծախս պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով՝ ճանաչված շահույթում կամ վնասում	7	-	747,541
Կառուցվող գույքային պաշարների գծով կապիտալացված ֆինանսավորման բաղադրիչ	12(ա)	3,947,078	1,472,268
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի		46,604,445	25,610,682

20. Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Գույքի ձեռքբերման համար վճարվելիք գումարներ	2,494,709	3,531,423
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	5,365,210	2,905,214
Վճարվելիք հարկեր	43,624	11,383
Այլ կրեդիտորական պարտքեր	22,150	17,271
	7,925,693	6,465,291
Ընթացիկ	6,602,759	4,256,363
Ոչ ընթացիկ	1,322,934	2,208,928

Գույքի ձեռքբերման համար վճարվելիք գումարներն իրենցից ներկայացնում են զեղչված հետաձգված վճարումները, որոնք ենթակա են վճարման ներդրումային գույքի գնման համար (Ծանոթագրություն 12(ա))։ Առքուվաճառքի պայմանագրով վճարումները պետք է կատարվեն տարեկան՝ մինչև 2026թ. օգոստոսը։ Խումբը կիրառել է 12.9% զեղչման դրույք։ 2024թ. ընթացքում կառուցվող գույքային պաշարներին կապիտալացված՝ վճարվելիք գումարի մնացորդի գծով հաշվարկվել են 383,287 հազար դրամ գումարով տոկոսներ (2023թ.-ին կառուցվող գույքային պաշարների գծով հաշվարկվել և կապիտալացվել էր 503,134 հազար դրամ) (Ծանոթագրություն 12(ա))։

21. Ակտիվների ձեռքբերում

2024թ. ապրիլի 30-ի բաժնետերերի հիմնադիր ժողովի որոշմամբ, ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի N 1529-Ա որոշման համաձայն, Ընկերությունը, Հայաստանի Հանրապետությունը և «Հայփոստ» ՓԲԸ-ն (ամբողջությամբ պետությանը պատկանող կազմակերպություն) հիմնադրել են «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն (դուստր ընկերություն): Դուստր ընկերությունը գրանցվել է 2024թ. մայիսի 31-ին, իսկ կանոնադրական կապիտալն ամբողջությամբ վճարվել է 2024թ. օգոստոսի 29-ին:

Ընկերությունը ձեռք է բերել դուստր ընկերության բաժնետոմսերի 50%-ը դրա դիմաց վճարելով (ներդնելով) 10,949,260 հազար ՀՀ դրամ գումար, իսկ Հայաստանի Հանրապետությունը և «Հայփոստ» ՓԲԸ-ը ձեռք են բերել «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ի բաժնետոմսերի մնացած 50%-ը՝ դրա դիմաց վճարելով (ներդնելով) իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքը:

Ընկերության, Հայաստանի Հանրապետության, «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ի և «Հայփոստ» ՓԲԸ-ի միջև 2024թ. հունիսի 04-ին կնքված Բաժնետիրական համաձայնագրի համաձայն՝ Ընկերությունը պարտավոր է գնել դուստր ընկերության բաժնետոմսերի 30.997529%-ը՝ 6,788,000 հազար ՀՀ դրամով, որը պետք է վճարվի դուստր ընկերության գրանցումից հետո հինգ տարվա ընթացքում (Ծանոթագրություն 21(բ)), իսկ «Հայփոստ» ՓԲԸ-ն պարտավոր է վճարել Ընկերությանը բաժնետոմսերը վերը նշված գնով:

Ընկերությունը եզրահանգել է, որ ունի հսկողություն ձեռք բերված ակտիվների նկատմամբ ձեռքբերման ամսաթվի և 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ հաշվի առնելով հետևյալը.

- Ընկերությունը նշանակում է դուստր ընկերության Տնօրենների խորհրդի անդամների մեծամասնությանը և Վարչության բոլոր անդամներին և, հետևաբար, ունի դուստր ընկերության գործունեությանը վերաբերող հիմնական որոշումներն ուղղորդելու իրավասություն:
- Ընկերությունն ունի դուստր ընկերության լրացուցիչ բաժնետոմսերը գնելու չեղյալ չհայտարարվող պարտավորություն, ինչը մեծացնում է դուստր ընկերությունում իր ներգրավվածության արդյունքում հատույցների հետ կապված ռիսկին ենթարկվածությունը, չնայած նրան, որ այդ լրացուցիչ բաժնետոմսերի գնումը դեռ չի ավարտվել հաշվետու ամսաթվի դրությամբ:

Ընկերության ղեկավարությունը բաժնետոմսերը գնելու չեղյալ չհայտարարվող պայմանագիրը համարել է ֆիքսված գնով ֆորվարդային պայմանագիր, որը կատարվել է «Հայփոստ» ՓԲԸ-ի կողմից, և, կիրառելով կանխատեսվող ձեռքբերման մեթոդը, ճանաչել է ֆինանսական պարտավորություն այդ բաժնետոմսերի դիմաց վճարում կատարելու պարտականության գծով (Ծանոթագրություն 21(բ)): Այդպիսով, չհսկող բաժնեմասը ճանաչվել է միայն Հայաստանի Հանրապետությանը 19.002471% սեփականության բաժնեմասի հետ կապված:

Ընկերությունը համախմբել է դուստր ընկերության արդյունքների 100% ձեռքբերման ամսաթվից մինչև 2024թ. դեկտեմբերի 31-ը և բաշխել է դուստր ընկերության արդյունքները հետևյալ կերպ.

- մայր ընկերության սեփականատերերին վերագրելի շահույթ – 80.997529%,
- չհսկող բաժնեմասին վերագրելի շահույթ – 19.002471%:

Հետևյալ աղյուսակում ամփոփ կերպով ներկայացված են ձեռք բերված ակտիվների և ստանձնած պարտավորությունների ճանաչված գումարները ձեռքբերման ամսաթվի դրությամբ:

Որոշելի ձեռք բերված ակտիվների և ստանձնած պարտավորությունների իրական արժեք

հազ. դրամ	29 օգոստոսի 2024թ.
Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույք (Ծնթզ. 10, Ծնթզ. 21(գ))	9,845,567
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	10,949,260
Ստացվելիք ԱԱՀ	1,131,333
Ընդամենը որոշելի գույք ակտիվներ	21,926,160
Փոխանցված դրամական հատուցում	(10,949,260)
Վճարվելիք հատուցում (Ծնթզ. 21(բ))	(4,775,940)
Ընդամենը հատուցում	(15,725,200)
Չհսկող բաժնեմասի հաշվեկշռային արժեքը՝ ակտիվների և պարտավորությունների ճանաչված գումարներում համամասնական բաժնեմասի հիման վրա	(4,166,512)
Ձեռքբերման շրջանակում ստացված պետական շնորհ	(2,034,448)

Չուտ դրամական միջոցների արտահոսք

հազ. դրամ	29 օգոստոսի 2024թ.
Դրամական միջոցներով վճարված հատուցում	10,949,260
Ստացված դրամական միջոցներ	10,949,260
Ընդամենը չուտ դրամական միջոցների արտահոսք	-

(ա) Ձեռքբերման շրջանակում ստացված պետական շնորհ

Ձեռքբերման շրջանակում Կառավարությունը թույլատրել է Ընկերությանը կատարել հատուցման հետաձգված վճարում՝ որպես խրախուսում նախագծի համար: Ընկերությունը խրախուսումը ճանաչել է որպես պետական շնորհ՝ 2,034,448 հազար ՀՀ դրամի չափով՝ առանց կցվող պայմանների, և Խումբն այդ ոչ պայմանական պետական շնորհը ճանաչել է որպես այլ եկամուտ՝ շահույթում կամ վնասում:

(բ) Վճարվելիք հատուցում

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Վճարվելիք հատուցում	4,978,225	-
Ընթացիկ	1,403,835	-
Ոչ ընթացիկ	3,574,390	-

Վճարման ենթակա գումարը ճանաչվում է որպես զեղչված հետաձգված պարտավորություն՝ օգտագործելով 13.2% զեղչման դրույք: Անվանական արժեքի և զեղչված ներկա արժեքի միջև 2,012,060 հազար դրամ տարբերությունը ճանաչվել է որպես եկամուտ պետական շնորհից (Ծանոթագրություն 21(ա)):

2024թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա հետաձգված վճարվելիք գումարների գծով 202,285 հազար դրամ զեղչի ծախսագրումը ճանաչվել է ֆինանսական ծախսերում (Ծանոթագրություն 7):

(գ) Բաժնետերերի կողմից Ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդրված ներդրումային գույքի իրական արժեք

Ղեկավարությունը հանձնարարել է «Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ-ին իրականացրել բաժնետերերի կողմից Ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդրված ներդրումային գույքի՝ հողամասի անկախ գնահատում 2024թ. օգոստոսի 1-ի դրությամբ: Ղեկավարության գնահատմամբ Ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդրված ներդրումային գույքի 2024թ. օգոստոսի 1-ի դրությամբ իրական արժեքը գրեթե ամբողջությամբ համապատասխանում է վերջինիս իրական արժեքին լրացուցիչ կապիտալի համալրման ամսաթվի դրությամբ:

Գնահատման արդյունքներով բաժնետերերի կողմից Ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդրված ներդրումային գույքի իրական արժեքը կազմել է 9,845,567 հազար դրամ, որը դասվել է իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով գնահատման մեթոդով օգտագործված ելակետային տվյալները: Ժամանակաշրջանի ընթացքում իրական արժեքի հիերարխիայի դասերի միջև գույքի տեղափոխումներ տեղի չեն ունեցել:

Գնահատման համար հիմք է հանդիսացել հետևյալ մոտեցումների համակցությունը.

- Շուկայական համեմատական մոտեցում. շուկայական համեմատական մոտեցման համաձայն՝ ներդրումային գույքի իրական արժեքը գնահատվում է համադրելի գործարքների հիման վրա: Հիմնական ենթադրությունները վերաբերում են որպես համեմատական միավոր օգտագործվող հողատարածքի վիճակին և գտնվելու վայրին: Շուկայական համեմատական մոտեցումը հիմնված է փոխարինման սկզբունքի վրա, համաձայն որի պոտենցիալ գնորդը չի վճարի ավելի շատ գումար գույքի համար, քան այն գումարը, որով նա կարող է գնել համադրելի փոխարինող գույք:
- Ծենքի և շինությունների քանդման ծախսերը հանվել են շուկայական համեմատական մոտեցման հիման վրա որոշված արժեքից:

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտարկելի ելակետային տվյալները.

	2024թ.
Քանդելու ծախսեր	746,796 հազար դրամ
Գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների մասով համադրելի գույքի գծով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 15%

22. Խոշոր դուստր ընկերություններ

Դուստր ընկերություն	Գրանցման երկիր	2024թ.	2023թ.
		Սեփականություն/ Քվեարկելու իրավունք	Սեփականություն/ Քվեարկելու իրավունք
«Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ (հիմնադրված 2024թ. մայիսի 31-ին)	Հայաստանի Հանրապետություն	80.997529%	-
«ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիա» ՍՊԸ	Հայաստանի Հանրապետություն	100.00%	100.00%

2023թ. հուլիսին Ընկերությունը հիմնել է «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիա» ՍՊԸ-ն: 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիա» ՍՊԸ-ն ամբողջությամբ (100%) պատկանում է Ընկերությանը: «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիա» ՍՊԸ-ի հիմնական գործունեությունը «ԱրտԼայֆ Կեմպինգսի Ռեզիդենսիա»-ի կառավարումն է:

2024թ. ապրիլի 30-ի բաժնետերերի հիմնադիր ժողովի որոշմամբ Ընկերությունը, Հայաստանի Հանրապետությունը և «Հայփոստ» ՓԲԸ-ն հիմնել են «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն (դուստր ընկերություն)՝ ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի թիվ 1529-Ա որոշման հիման վրա: «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն գրանցվել է 2024թ. մայիսի 31-ին:

«Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ի հիմնական գործունեությունը ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի N 1529-Ա որոշմամբ սահմանված Համաշխարհային առևտրի կենտրոն (World Trade Center (WTC)) կառուցելու քաղաքաշինական կառուցապատման ծրագրի իրականացումն է, այն է՝ Ա դասի գերժամանակակից բիզնես էկոհամակարգի կառուցումը և գերժամանակակից գրասենյակային հարմարությունների առաջարկումը տեղական բիզնես համայնքին, միջազգային առևտրի և ներդրումների հետ կապված ծառայությունների մատուցումը բիզնես հարթակի անդամներին:

23. 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
Բանկային ավանդ, տրամադրված փոխառություններ և առևտրական դեբիտորական պարտքեր	Չեղչված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ*	Չեղչված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն

* Այլ ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են վարկերը և փոխառությունները, վճարվելիք հատուցումը 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 1,288,201 հազար դրամ գումարով ընթացիկ հաշիվների մնացորդներ և 2,635,382 հազար դրամ գումարով օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ և 10,557,783 հազար դրամ գումարով բանկային ավանդ (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 1,012,536 հազար դրամ գումարով ընթացիկ հաշիվների մնացորդներ և 1,061,738 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: Խմբի գնահատմամբ ընթացիկ հաշիվների, օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների և ավանդի գծով արժեզրկումից կորուստ չի ճանաչվել դրանց կարճ ժամկետայնության և արդյունքում առաջացող ակնկալվող պարտքային կորուստների գումարի ոչ էական լինելու պատճառով:

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: 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Խումբը տրամադրել է երաշխավորություն բանկին իր մասնակցին տրված վարկերի հետ կապված:

(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 որոշամտորեն կանխատեսել, օրինակ՝ բնական աղետները:

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

31 դեկտեմբերի 2024թ. հազ. դրամ	Հաշվեկշռ. արժեք	Ընդամենը	Ցպահանջ	Մինչև 2 ամիս	2-12 ամիս	1-2 տարի	2-5 տարի	Ավելի քան 5 տարի
Ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորություններ								
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	15,899,440	17,695,268	-	321,585	6,443,183	10,930,500	-	-
Գրավով ապահովված վարկային գծեր	11,700,178	17,144,765	-	195,189	1,049,146	1,141,483	9,481,746	5,277,201
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	557,007	781,353	-	14,714	70,302	85,250	611,087	-
Գրավով չապահովված վարկ կապակցված կողմից	609,777	655,448	-	9,445	646,003	-	-	-
Վճարվելիք հատուցում Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	4,978,225	6,788,000	-	-	1,357,600	1,357,600	4,072,800	-
	7,859,919	8,205,210	686,917	4,359,752	1,738,541	1,420,000	-	-
Ընդամենը	36,758,783	51,270,044	686,917	4,900,685	11,304,775	14,934,833	14,165,633	5,277,201
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ (արտահաշվեկշիռ)	118,968	118,968	-	-	118,968	-	-	-
Զուտ դիրքը	36,877,751	51,389,012	686,917	4,900,685	11,423,743	14,934,833	14,165,633	5,277,201
31 դեկտեմբերի 2023թ. հազ. դրամ								
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 վարկ 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	-	-
Զուտ դիրքը	23,627,493	26,418,341	686,917	3,377,366	6,609,459	12,195,069	3,249,530	-

Զի 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 բերվող աղյուսակում ներկայացված է ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների կառուցվածքն ըստ արտարժույթների 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

հազ. դրամ	ԱՄՆ դոլար	Եվրո	Այլ արտարժույթ	Ընդամենը
ԱԿՏԻՎՆԵՐ				
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	75,291	41,422	-	116,713
Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	66,201	84,872	9,577	160,650
Ընդամենը ակտիվներ	141,492	126,294	9,577	277,363
ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ				
Վարկեր և փոխառություններ	28,209,396	-	-	28,209,396
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	512	50,461	21,711	72,684
Ընդամենը պարտավորություններ	28,209,908	50,461	21,711	28,282,080
Զուտ դիրքը	(28,068,416)	75,833	(12,134)	(28,004,717)

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների կառուցվածքն ըստ արտարժույթների 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

հազ. դրամ	ԱՄՆ դոլար	Եվրո	Այլ արտարժույթ	Ընդամենը
ԱԿՏԻՎՆԵՐ				
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	5	-	-	5
Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	109,562	2,191	9,431	121,184
Ընդամենը ակտիվներ	109,567	2,191	9,431	121,189
ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ				
Վարկեր և փոխառություններ	16,736,215	-	-	16,736,215
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	-	68	374	442
Ընդամենը պարտավորություններ	16,736,215	68	374	16,736,657
Զուտ դիրքը	(16,626,648)	2,123	9,057	(16,615,468)

Տարվա ընթացքում կիրառվել արտարժույթի հետևյալ փոխարժեքները.

ՀՀ դրամ	Միջին փոխարժեք		Սփոթ փոխարժեքը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ	
	2024թ.	2023թ.	2024թ.	2023թ.
ԱՄՆ դոլար	392.65	392.54	396.56	404.79

Չգայնության 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
	Շահույթ կամ վնաս	Շահույթ կամ վնաս
31 դեկտեմբերի 2024թ.		
ՀՀ դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ	2,806,842	(2,806,842)
31 դեկտեմբերի 2023թ.		
ՀՀ դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ	1,662,665	(1,662,665)

Տոկոսադրույքային 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): Դեկավարությունը չի կիրառում հաստատուն կամ փոփոխուն տոկոսադրույքների նկատմամբ Խմբի ենթարկվածությունը որոշող ձևակերպված քաղաքականություն: Այնուամենայնիվ, նոր վարկերի կամ փոխառությունների դեպքում դեկավարությունը 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 տոկոսադրույքային ռիսկին

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

հազ. դրամ	Հաշվեկշռային արժեք	
	2024թ.	2023թ.
Հաստատուն տոկոսադրույքով գործիքներ		
Ֆինանսական ակտիվներ	13,193,165	1,061,738
Ֆինանսական պարտավորություններ	(28,766,403)	(17,769,372)
	(15,573,238)	(16,707,634)

Իրական արժեքի գզայնության 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:

24. Վարձակալություն

(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:

2024թ. ընթացքում Խումբը ճանաչել է 326,650 հազար դրամ գումարով եկամուտ վարձակալությունից (2023թ-ին՝ 265,148 հազար դրամ), որը ներառվել է հասույթի կազմում (տես Ծանոթագրություն 5):

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

հազ. դրամ

2024թ. – Գործառնական վարձակալություն ՖՀՄՍ 16 համաձայն

Մինչև մեկ տարի ժամկետով	278,613
Մեկից երկու տարի ժամկետով	233,510
Երկուսից երեք տարի ժամկետով	196,236
Երեքից չորս տարի ժամկետով	116,233
Չորսից հինգ տարի ժամկետով	2,493
Ավելի քան հինգ տարի ժամկետով	-

Ընդամենը

827,085

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

25. Հանձնառություններ

Կառուցվող 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 Խումբ ունի կողմերի միջև կնքված պայմանագրերով նախատեսված հանձնառություններ: 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունն ունի 2,483,125 հազար դրամ (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 3,243,998 հազար դրամ) գումարով հանձնառություն Տեղյանի 107 նախագծի հետ կապված:

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

Ակտիվների ձեռքբերում

2024թ. հունիսի 04-ի Բաժնետիրական համաձայնագրի համաձայն (ծանոթագրություն 21)՝ Հայաստանի Հանրապետությունն ունի դուստր ընկերությունում Ընկերության բաժնեմասը գնելու օպցիոն, եթե Համաշխարհային առևտրի կենտրոն կառուցելու ծրագրի (Ծրագիր) իրականացման հետ կապված ի հայտ գան հնարավոր խնդիրներ (Ծրագրի ձախողումներ): Ծրագրի ձախողումները ներառում են հետևյալը.

- Ծրագրի իրականացման որևէ միջանկյալ ժամկետի կետանց ավելի քան 12 ամսով կամ Ծրագրի վերջնաժամկետի կետանց ավելի քան 36 ամսով (եթե չկան որոշակի հիմնավորված պատճառներ), եթե համապատասխանաբար Ծրագրի առանձին միջանկյալ փուլի կամ Ծրագրի վերջնական ավարտվածության աստիճանը 80 (ութսուն) տոկոսից պակաս է:
- ՀՀ օրենսդրության պահանջների այնպիսի խախտում՝ սեյսմիկ անվտանգության, հրդեհային անվտանգության, տեխնիկական անվտանգության, անձանց կյանքի կամ առողջության պահպանությանն ուղղված պահանջներից ելնելով, կամ այնպիսի խախտում կամ որևէ այլ թերացում, որի արդյունքում առկա է համալիրի կամ դրա որևէ մասի փլուզման վտանգ, մարդկանց կյանքին կամ առողջությանը վտանգ, համալիրին հարակից անշարժ գույքերին էական վնաս հասցնելու վտանգ: Ընդորում, այդ դեպքում ձախողում չի համարվում, եթե շինարարությունն իրականացվել է հաստատված շինթույլովությանը և ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքին համապատասխան:
- Լիցենզիայի դադարեցման հետևանքով դուստր ընկերությունը կորցնում է Համաշխարհային առևտրի կենտրոն ապրանքային նշանն օգտագործելու իրավունքը և չի կարողանում ներկայացնել նույն կարգի բրենդ մեկ տարվա ընթացքում:

Ծրագրի ձախողում չի համարվում այն իրավիճակը, որը պետական մարմնի գործողությունների կամ անհաղթահարելի ուժի ազդեցության հետևանք է:

Ծրագրի ընդհանուր գնահատված արժեքը կազմում է մոտ 212 մլն ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ գումար՝ ներառյալ հողի արժեքը:

Խմբի ղեկավարության գնահատմամբ Ծրագրի ձախողումների ի հայտ գալը 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ քիչ հավանական է:

Ընկերությունն իրավունք ունի վաճառել դուստր ընկերությունում ունեցած իր բաժնեմասը Կառավարությանը, եթե տեղի ունենա Բացասական իրադարձություն (Բացասական իրադարձություն): Բացասական իրադարձություններն իրենցից ներկայացնում են որոշակի իրավիճակներ, որոնք զգալիորեն խոչընդոտում են կամ արգելակում են Ծրագրի իրականացումը, որոնցից են՝

- Պետական մարմնի որևէ գործողություն կամ անգործություն (օրինակ՝ թույլտվությունների մերժում, իրավական փոփոխություններ կամ գույքի առգրավում), որի հետևանքով շինարարությունը երկարաձգվում է կամ անհնարին է դառնում կամ Ծրագրում պահանջվում են դրա զգալի փոփոխություններ:
- Չի տրամադրվում քանդման թույլտվություն կամ շինթույլտվություն, պայմանով, որ այդպիսի չտրամադրման հիմքում առկա չէ Ընկերության թերացումը:
- Գերակա շահ է ճանաչվում կառուցվող կամ կառուցված գույքը, դրա որևէ մասը, պատկանելիքը, սպասարկող ենթակառուցվածքը, ինչը խոչընդոտում է Ծրագրի իրականացմանը:
- Կառավարության ի կողմից տրամադրված հավաստումների խախտում, որի պատճառով անհնարին է դառնում Ծրագրի իրականացումը:
- Տեղական ինքնակառավարման մարմնի գործողությունները, որոնց հետևանքով շինարարությունը երկարաձգվում է կամ անհնարին է դառնում:

2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Բացասական իրադարձություններ չեն եղել, և Խմբի ղեկավարությունը վստահ է, որ չի իրագործի վաճառքի օպցիոնը մոտ ապագայում:

26. 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:

27. Կապակցված կողմեր

(ա) Մայր կազմակերպություն և վերջնական հսկող կողմ

Ընկերությունը հավասարապես պատկանում է Արայիկ Կարապետյանին և Էդուարդ Մարությանին, ովքեր միասին հսկողություն են իրականացնում Ընկերության գործունեության նկատմամբ:

(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	2024թ.	2023թ.
Աշխատավարձ և պարգևավճարներ	74,152	59,500

(գ) Այլ գործարքներ կապակցված կողմերի հետ

հազ. դրամ	Գործարքի գումարը դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար		Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	
	2024թ.	2023թ.	2024թ.	2023թ.
Բնակարանների և կայանատեղիների վաճառք				
Ներդրումային գույքի վարձակալություն				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	176,315	161,958	183,830	200,352
Կառուցվող գույքային պաշարների՝ նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ				
Այլ կապակցված կողմեր	(100,000)	(134,192)	(432,105)	(373,857)
Գույքային պաշարների ձեռքբերում				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	(42,500)	(176,750)	-	(91,750)
Ապրանքների/ծառայությունների ձեռքբերում				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	(36,000)	(72,000)	-	-
Տրված կանխավճարներ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	68,300	100,000	60,300	28,000
Մասնակիցների կարգավճարվող տամադրված նվիրատվություններ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	(10,000)	(15,000)	-	-
Ստացված վարկեր և փոխառություններ				
Մասնակից	(240,000)	(250,000)	-	(250,000)
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	(1,822,311)	-	(557,007)	-
Տրամադրված վարկեր և փոխառություններ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	355,000	20,000	467,000	145,000
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ				
Մասնակից	-	-	(118,968)	(121,437)

Կապակցված կողմերից ստացված փոխառությունների պայմանները ներկայացված են Ծանոթագրություն 18-ի (ա) կետում:

2024թ. ընթացքում կապակցված կողմերից ստացված վարկերի և փոխառությունների գծով հաշվեգրվել է 72,311 հազար դրամի չափով տոկոսային ծախսը (2023թ-ին տոկոսային ծախսը չէր հաշվեգրվել):

28. Զափման 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:

29. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության Էական մասեր

Խումբը հետևողականորեն կիրառել է ստորև ներկայացված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացված բոլոր ժամանակաշրջանների համար:

(ա) Հասույթ

Բաժանորդների հետ պայմանագրերին վերաբերող Ընկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության մասին տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 5-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) Ծահութահարկ

Ծահութահարկը բաղկացած է ընթացիկ և հետաձգված հարկերից: Ծահութահարկը 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 ընթացիկ հարկային ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցելու իրազորման իրավասություններն 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 հիմունքով, 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 հզորությունը:

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

(գ) 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 Խումբը կիռնեն այդ ծախսումների հետ կապված ապագա տնտեսական օգուտները:

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

(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 արժեքի աճ հոդվածում՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում: Այնուամենայնիվ, եթե այդ աճը վերականգնում է շահույթում կամ վնասում ճանաչված նախկին վերագնահատումների արդյունքում առաջացած նվազումը, ապա այն ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում: Եթե շենքի հաշվեկշռային արժեքը վերագնահատման հետևանքով նվազում է, նվազումը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում: Այնուամենայնիվ, եթե այդ նվազումը վերականգնում է սեփական կապիտալում որպես այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք ճանաչված նախկին վերագնահատումների արդյունքում առաջացած աճը, այն ճանաչվում է այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում:

(iv) Մաշվածություն

Հիմնական միջոցների միավորների մաշվածության հաշվարկը սկսվում է դրանց տեղադրման և շահագործման հանձնելու պահից, իսկ սեփական ուժերով կառուցված ակտիվների դեպքում՝ վերջիններիս կառուցումն ավարտելու և շահագործման հանձնելու պահից: Մաշվածությունը հաշվարկվում է ակտիվի սկզբնական արժեքի հիման վրա՝ հանած 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: Հոդատարածքի 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) Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույք

Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույքը չափվում է սկզբնական արժեքով: 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:

(թ) Ֆինանսական գործիքներ

(i) Ճանաչում և սկզբնական չափում

Առևտրական դեբիտորական պարտքերը և թողարկված պարտքային արժեթղթերը սկզբնապես ճանաչվում են սկզբնավորման ժամանակ: Մյուս բոլոր ֆինանսական ակտիվները և ֆինանսական պարտավորությունները սկզբնապես ճանաչվում են, երբ 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 չափվող 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 Խումբը 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 չափվող բաժնային գործիքում ներդրման սկզբնական ճանաչման ժամանակ Խումբը 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 Խումբը 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 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 զուտ գումարն այն և միայն այն դեպքում, երբ Խումբը տվյալ պահին ունի գումարները հաշվանցելու իրագործելի իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք և մտադիր է կամ հաշվարկն իրականացնել զուտ հիմունքով, կամ իրացնել ակտիվը և մարել պարտավորությունը միաժամանակ:

(ժ) 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 զուտ ակտիվների նրա բաժնեմասը դրամական միջոցներով, կամ մասնակցի համաձայնության դեպքում՝ բնաիրային տեսքով:

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

(ի) 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:

(լ) Համախմբման հիմունքներ

(i) Բիզնեսի միավորումներ

Խումբը հաշվառում է բիզնեսի միավորումը կիրառելով ձեռքբերման մեթոդը, երբ ձեռք բերված գործունեության և ակտիվների փոխկապակցված ամբողջությունը բավարարում է բիզնեսի միավորման սահմանմանը և հսկողությունը փոխանցվում է Խմբին: Որոշելու համար, թե արդյոք գործունեության և ակտիվների փոխկապակցված կոնկրետ ամբողջությունը որակվում է որպես բիզնես, Խումբը գնահատում է, արդյոք ձեռք բերված գործունեության և ակտիվների փոխկապակցված ամբողջությունը ներառում է նվազագույնը մուտքային գործոն և սկզբունքայնորեն նշանակալի գործընթաց և արդյոք ձեռք բերված ամբողջությունն ընդունակ է ստեղծել արդյունքներ:

Խումբն ունի «համակենտրոնացման թեստ» իրականացնելու հնարավորություն, որը թույլ է տալիս պարզեցված կերպով գնահատել, արդյոք ձեռք բերված գործունեության և ակտիվների փոխկապակցված ամբողջությունը բիզնես չէ: Համակենտրոնացման կամընտիր թեստը համարվում է անցած, եթե ձեռք բերված համախառն ակտիվների ըստ էության ամբողջ իրական արժեքը համակենտրոնացած է մեկ որոշելի ակտիվում կամ համանման որոշելի ակտիվների խմբում:

Ձեռքբերման ժամանակ փոխանցված հատուցումը սովորաբար չափվում է իրական արժեքով, ինչպես և ձեռք բերված որոշելի գուտ ակտիվները:

Երբ Խումբը ձեռք է բերում ակտիվ կամ ակտիվների խումբ (ներառյալ ստանձնած ցանկացած պարտավորություն), որն իրենից չի ներկայացնում բիզնեսի միավորում, Խումբը այդ գործարքը հաշվառում է որպես ակտիվի ձեռքբերում, որի դեպքում ձեռքբերման արժեքը բաշխվում է խմբի առանձին որոշելի ակտիվների և պարտավորությունների միջև՝ ձեռքբերման ամսաթվի դրությամբ դրանց հարաբերական իրական արժեքների հիման վրա:

Ակտիվի ձեռքբերման գործարքի արդյունքում ձեռք բերված ակտիվները ճանաչվում են ձեռքբերման արժեքի հիման վրա: Ակտիվի ձեռքբերման արժեքը կարող է ներառել հետևյալը՝

- դրամական միջոցների կամ դրանց համարժեքների գինը ձեռքբերման ամսաթվի դրությամբ,
- ոչ դրամային հատուցման իրական արժեքը (օրինակ՝ փոխանցված ոչ դրամային ակտիվներ կամ ստանձնած պարտավորություններ),
- ակտիվների ձեռքբերմանը ուղղակի վերագրելի գործարքի գծով ծախսերը:

(ii) Չհսկող բաժնեմաս

Չսկող բաժնեմասը չափվում է ձեռք բերվող կազմակերպության որոշելի գուտ ակտիվների համամասնական բաժնի չափով ձեռքբերման ամսաթվի դրությամբ:

Խմբի դուստր կազմակերպությունում բաժնեմասի փոփոխությունները, որոնք չեն հանգեցնում հսկողության կորստի, հաշվառվում են որպես սեփական կապիտալի հետ գործարքներ:

(iii) Դուստր կազմակերպություններ

Դուստր կազմակերպությունները Խմբի կողմից հսկվող կազմակերպություններն են:

Խումբը հսկողություն ունի ներդրման օբյեկտի նկատմամբ, երբ ներդրման օբյեկտում իր ներգրավվածության արդյունքում նա ունի փոփոխական հատույցների իրավունք կամ ռիսկին ենթարկվածություն և ներդրման օբյեկտի նկատմամբ իր իշխանության միջոցով այդ հատույցների վրա ազդելու կարողություն: Մասնավորապես Խումբը հսկողություն ունի ներդրման օբյեկտի նկատմամբ միայն այն դեպքում, եթե ունի՝

- իշխանություն ներդրման օբյեկտի նկատմամբ (օրինակ՝ եթե նրա մոտ առկա են գործող իրավունքներ, որոնք նրան տալիս են ընթացիկ կարողություն՝ ուղղորդելու ներդրման օբյեկտի համապատասխան գործունեությունը).
- ներդրման օբյեկտում իր ներգրավվածության արդյունքում փոփոխական հատույցների իրավունք կամ ռիսկին ենթարկվածություն և
- ներդրման օբյեկտի նկատմամբ իր իշխանությունն օգտագործելու կարողություն՝ ներդրողի հատույցների գումարն իր ազդեցությանը ենթարկելու նպատակով:

Ընդհանուր առմամբ, ենթադրվում է, որ ձայների մեծամասնություն ունեցող ներդրողն ունի հսկողություն ներդրման օբյեկտի նկատմամբ: Այս ենթադրությունը հիմնավորելու համար, և այն դեպքերում, երբ Խումբն ունի ներդրման օբյեկտում ձայնի կամ նմանատիպ իրավունքի մեծամասնությունից պակաս մաս, Խումբը դիտարկում է բոլոր համապատասխան փաստերն ու հանգամանքները՝ գնահատելու համար, թե արդյոք այն ունի իշխանություն ներդրման օբյեկտի նկատմամբ, ներառյալ՝

- պայմանագրային պայմանավորվածությունը(ները) ներդրողի և ձայնի իրավունքի այլ տիրապետողների միջև,
- այլ պայմանագրային պայմանավորվածություններից առաջացող իրավունքները,
- Խմբի ձայները և պոտենցիալ ձայները:

Խումբը պետք է վերանայի, թե արդյոք այն հսկողություն ունի ներդրման օբյեկտի նկատմամբ, եթե փաստերն ու հանգամանքները ցույց են տալիս, որ փոփոխվել են հսկողության երեք տարրերից մեկը կամ մի քանիսը: Դուստր կազմակերպության համախմբման գործընթացը սկսվում է դուստր կազմակերպության նկատմամբ հսկողություն ձեռք բերելու ամսաթվից մինչև դուստր կազմակերպության նկատմամբ հսկողությունը կորցնելու ամսաթիվը: Տարվա ընթացքում ձեռք բերված կամ օտարված դուստր կազմակերպության ակտիվները, պարտավորությունները, եկամուտները և ծախսերը ներառվում են համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում դուստր կազմակերպության նկատմամբ հսկողություն ձեռք բերելու ամսաթվից մինչև դուստր կազմակերպության նկատմամբ հսկողությունը կորցնելու ամսաթիվը:

(iv) Համախմբման ընթացքում բացառվող գործառնություններ

Ներխմբային հաշվարկների մնացորդները և գործարքները, ինչպես նաև ներխմբային գործարքներից առաջացող ցանկացած չիրացված եկամուտները և ծախսերը բացառվում են:

(ju) Պետական շնորհներ

Խումբը ոչ պայմանական պետական շնորհը ճանաչում է որպես այլ եկամուտ՝ շահույթում կամ վնասում, երբ շնորհը դառնում է ստացման ենթակա: Ակտիվներին վերաբերող այլ շնորհները սկզբնապես ճանաչվում են որպես հետաձգված եկամուտ, երբ կա հիմնավոր հավաստիացում, որ դրանք կստացվեն և որ Խումբը բավարարելու է դրանց կցված պայմանները: Ակտիվների ձեռքբերմանը վերաբերող շնորհները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում սխտեմատիկ հիմունքով՝ ակտիվի օգտակար ծառայության ժամկետի ընթացքում:

Խմբի կրած ծախսերը փոխհատուցող շնորհները ճանաչվում են որպես այլ եկամուտ շահույթում կամ վնասում սխտեմատիկ հիմունքով այն ժամանակաշրջանների ընթացքում, երբ Խումբը ճանաչում է ծախսերը, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ շնորհի ստանալու պայմանները բավարարվում են համապատասխան ծախսերը ճանաչելուց հետո: Այդ դեպքում շնորհը ճանաչվում է, երբ դառնում է ստացման ենթակա:

30. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ

Մի շարք նոր ստանդարտներ գործում են 2024թ. հունվարի 1-ից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար, և թույլատրվում է այդ ստանդարտների և փոփոխությունների վաղաժամ կիրառումը: Այնուամենայնիվ, այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս Խումբը ժամկետից շուտ չի կիրառել նոր կամ փոփոխված ստանդարտները:

(ա) ՖՀՄՍ 18 «Տեղեկատվության ներկայացում և բացահայտում ֆինանսական հաշվետվություններում»

ՖՀՄՍ 18-ը կփոխարինի ՀՀՄՍ 1 «Ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացում» և կկիրառվի 2027թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան հաշվետու ժամանակաշրջանների համար: Նոր ստանդարտը ներկայացնում է հետևյալ հիմնական նոր պահանջները.

- Կազմակերպություններից պահանջվում է շահույթի կամ վնասի մասին հաշվետվությունում բոլոր եկամուտները և ծախսերը դասակարգել ըստ հինգ դասերի՝ գործառնական, ներդրումային, ֆինանսավորման, ընդհատված գործառնություններ և շահութահարկ: Կազմակերպություններից նաև պահանջվում է ներկայացնել նոր սահմանված գործառնական շահույթի ենթագումարը: Կազմակերպության գուտ շահույթը չի փոխվի:
- Դեկլարացիայի կողմից սահմանված կատարողականի չափորոշիչները բացահայտվում են ֆինանսական հաշվետվությունների մեկ ծանոթագրությունում:
- Տրվում է ընդլայնված ուղեցույց ֆինանսական հաշվետվություններում տեղեկատվությունը խմբավորելու վերաբերյալ:

Բացի այդ բոլոր կազմակերպություններից պահանջվում է օգտագործել գործառնական շահույթի ենթագումարը որպես մեկնարկային կետ դրամական հոսքերի մասին հաշվետվության համար՝ անուղղակի մեթոդով գործառնական գործունեության դրամական հոսքերը ներկայացնելիս:

Խումբը դեռ գնահատում է նոր ստանդարտի ազդեցությունը, մասնավորապես, շահույթի կամ վնասի մասին համախմբված հաշվետվության, դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվության կառուցվածքի և ղեկավարության կողմից սահմանված կատարողականի չափորոշիչների համար պահանջվող լրացուցիչ բացահայտումների հետ կապված: Խումբը նաև գնահատում է ազդեցությունը համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում տեղեկատվության խմբավորման վրա, այդ թվում այն հոդվածների համար, որոնք ներկայումս նշվում են որպես «այլ»:

(բ) Այլ հաշվապահական հաշվառման ստանդարտներ

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

- Փոխանակման հնարավորության բացակայություն (ՀՀՄՍ 21-ի փոփոխություններ)
- Ֆինանսական գործիքների դասակարգում և չափում (ՖՀՄՍ 9-ի և ՖՀՄՍ 7-ի փոփոխություններ)