

«Ռենշին» ՍՊԸ

**Միջանկյալ համախմբված ֆինանսական
հաշվետվություններ 2026թ. առաջին կիսամյակի
համար**

Բովանդակություն

Անկախ աուդիտորական եզրակացություն	3
Ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվություն	7
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին համախմբված հաշվետվություն	8
Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին համախմբված հաշվետվություն	9
Դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվություն	10
Համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ	11

Ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվություն 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ

հազ. դրամ	Ծնթյուն	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Ակտիվներ			
Հիմնական միջոցներ	9	2,311,339	2,331,511
Կառուցման փուլում գտնվող ներդրումային գույք	10	13,620,463	13,007,901
Ներդրումային գույք	11	15,157,411	13,615,614
Ոչ նյութական ակտիվներ		100,469	136,099
Կանխավճար ոչ ընթացիկ ակտիվների համար	12	24,249,246	3,007,057
Հետաձգված հարկային ակտիվներ		2,213	1,163
Ոչ ընթացիկ ակտիվներ		55,441,141	32,099,345
Պաշարներ	13	118,483,528	87,180,990
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ	14	17,837,468	9,804,322
Բանկային ավանդ	15	1,577,038	6,433,670
Տրամադրված փոխառություններ		467,000	467,000
Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր	16	1,825,333	2,042,764
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	14	892,924	602,772
Ընթացիկ ակտիվներ		141,083,291	106,531,518
Ընդամենը ակտիվներ		196,524,432	138,630,863
Սեփական կապիտալ			
Կանոնադրական կապիտալ	17	3,000,000	3,000,000
Հիմնական միջոցների վերագնահատումից արժեքի ան	17	797,331	797,331
Զբաղիված շահույթ		5,888,845	5,332,747
Ընկերության սեփականատերերին վերագրելի կապիտալ		9,686,176	9,130,078
Զիսկող բաժնեմաս		4,240,489	4,254,800
Ընդամենը սեփական կապիտալ	17	13,926,665	13,384,878
Պարտավորություններ			
Վարկեր և փոխառություններ	19	43,539,298	37,442,356
Վարձակալության գծով պարտավորություններ		67,095	129,372
Վճարվելիք հատուցում	23	3,114,839	2,852,064
Թողարկված պարտատոմսեր	20	9,631,466	-
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ	8	2,049,754	2,107,459
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		58,402,452	42,531,251
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	21	87,459,040	67,815,266
Վարկեր և փոխառություններ	19	24,937,904	5,548,466
Վարձակալության գծով պարտավորություններ		42,478	13,655
Վճարվելիք հատուցում	23	1,357,600	1,357,600
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	22	10,009,913	7,905,225
Թողարկված պարտատոմսեր	20	388,380	-
Ընթացիկ հարկային պարտավորություն		-	74,522
Ընթացիկ պարտավորություններ		124,195,315	82,714,734
Ընդամենը պարտավորություններ		182,597,767	125,245,985
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ		196,524,432	138,630,863

**Ճահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական
արդյունքի մասին համախմբված հաշվետվություն
2026թ. հունիսի 30-ին ավարտված ժամանակաշրջանի համար**

հազ. դրամ	Ծնթգ.	01/01/2026 – 30/06/2026	01/01/2025– 30/06/2025
Հասույթ	5	180,922	157,188
Վաճառքի ինքնարժեք	6	(21,000)	(3,000)
Համախառն շահույթ		159,922	154,188
Ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխություն	11(ա)	-	-
Շուկայավարման և վաճառքի ծախսեր		(188,239)	(137,438)
Վարչական ծախսեր		(686,856)	(536,582)
Այլ եկամուտ		22,143	27,377
Այլ ծախսեր		(209,599)	(55,108)
Գործառնական գործունեության արդյունքներ		(902,629)	(547,563)
Ֆինանսական եկամուտ	7	2,244,208	1,421,043
Ֆինանսական ծախսեր	7	(851,840)	(437,954)
Չուտ ֆինանսական եկամուտ		1,392,368	983,089
Ճահույթ մինչև շահութահարկով հարկումը		489,739	435,527
Ճահութահարկի գծով եկամուտ/(ծախս)	8	52,048	(131,528)
Տարվա շահույթ		541,787	303,999
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք			
Հոդվածներ, որոնք երբեք չեն վերադասակարգվի որպես շահույթ կամ վնաս			
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	9	-	-
Համապատասխան շահութահարկ	8(գ)	-	-
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք՝ առանց շահութահարկի	9(ա)	-	-
Տարվա ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք		541,787	303,999
Ճահույթ վերագրելի՝			
Ընկերության սեփականատերերին		556,098	273,347
Չհսկող բաժնեմասին		(14,311)	30,652
		541,787	303,999
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք վերագրելի՝			
Ընկերության սեփականատերերին		556,098	273,347
Չհսկող բաժնեմասին		(14,311)	30,652
		541,787	303,999

Այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են ղեկավարության կողմից 2026թ. օգոստոսի 26-ին և ստորագրվել են վերջինիս անունից:

Էդուարդ Մարություն
Գլխավոր տնօրեն



Զրիստինե Չիչյան
Ֆինանսական տնօրեն

**Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին
համախմբված հաշվետվություն 2026թ. հունիսի 30-ին ավարտված
ժամանակաշրջանի համար**

հազ. դրամ	Ընկերության սեփականատերերին վերագրելի					
	Կանոնադրական կապիտալ	Հիմնական միջոցների վերագնահատումից արժեքի աճ	Զբաղիված շահույթ	Ընդամենը	Զհսկող բաժնեմաս	Ընդամենը սեփական կապիտալ
Մնացորդը 2025թ. հունվարի 1-ի դրությամբ (ստուգված)	3,000,000	522,669	4,754,802	8,277,471	4,195,697	12,473,168
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք						
Տարվա շահույթ	-	-	273,347	273,347	30,652	303,999
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք						
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	-	-	-	-	-
Տարվա ընդամենը այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	-	-	-	-	-
Տարվա ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	-	273,347	273,347	30,652	303,999
Մնացորդը 2025թ. հունիսի 30-ի դրությամբ	3,000,000	522,669	5,028,149	8,550,818	4,226,349	12,777,167
Մնացորդը 2026թ. հունվարի 1-ի դրությամբ (ստուգված)	3,000,000	797,331	5,332,747	9,130,078	4,254,800	13,384,878
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք						
Տարվա շահույթ	-	-	556,098	556,098	(14,311)	541,787
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք						
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	-	-	-	-	-
Տարվա ընդամենը այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	-	-	-	-	-
Տարվա ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	-	556,098	556,098	(14,311)	541,787
Մնացորդը 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ	3,000,000	797,331	5,888,845	9,686,176	4,240,489	13,926,665

Դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվություն 2026թ. հունիսի 30-ին ավարտված ժամանակաշրջանի համար

հազ. դրամ	Ծնթգ.	01/01/2026 – 30/06/2026	01/01/2025 – 30/06/2025
Դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից			
Հաճախորդներից ստացված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		7,507,181	2,739,990
– Օգտագործման սահմանափակումով հաշվից փոխանցված	14(ա)	8,525,361	968,921
– Կառուցվող գույքային պաշարների համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)	20(բ)	1,878,944	1,613,153
– Հաճախորդների հիփոթեքային վարկերի մարման գումարների փոխանցում ընթացիկ հաշիվներից օգտագործման սահմանափակումով հաշիվներ	14(ա)	(3,071,856)	-
– Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից և ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացված դրամական միջոցներ		174,732	157,916
Գույքի ձեռքբերում կառուցապատման համար		(4,704,856)	(638,838)
Մատակարարներին և աշխատակիցներին վճարված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		(15,707,182)	(7,155,362)
Հաճախորդներին վերադարձված կանխավճարներ		(284,319)	(825,047)
Պետական բյուջեից վերադարձված ԱԱՀ		1,882,719	1,073,877
Վճարված հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի և ԱԱՀ-ի		(115,738)	(157,249)
Այլ դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից		25,163	(150,493)
Գործառնական գործունեության համար (օգտագործված)/ գործառնական գործունեությունից ստացված դրամական հոսքեր մինչև շահութահարկի և տոկոսների վճարումը		(11,397,032)	(5,113,122)
Վճարված շահութահարկ		(78,484)	(19,229)
Վճարված տոկոսներ	19(բ)	(2,398,121)	(1,419,200)
Գործառնական գործունեության համար (օգտագործված)/ գործառնական գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ		(13,873,637)	(6,551,551)
Դրամական հոսքեր ներդրումային գործունեությունից			
Ավանդի ներդնում		-	-
Ավանդի ելքագրում		4,843,000	-
Տրամադրված փոխառություններ		(20,000)	-
Տրամադրված փոխառությունների մարում		20,000	-
Ստացված տոկոսներ		702,990	589,515
Դուստր ընկերության ձեռքբերման դիմաց վճարված հատուցում՝ որպես ակտիվների ձեռքբերման գործարք		(27,933,815)	-
Հիմնական միջոցների ձեռքբերում		(29,414)	-
Ներդրումային գործունեությունից ստացված/ներդրումային գործունեության համար (օգտագործված) զուտ դրամական միջոցներ		(22,417,239)	589,515
Դրամական հոսքեր ֆինանսավորման գործունեությունից			
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից	19(բ)	34,618,095	5,730,704
Վարկերի և փոխառությունների մարում	19(բ)	(7,709,810)	(359,242)
Թողարկված պարտատոմսերից ստացված մուտքեր	20	9,705,258	-
Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ		36,613,543	5,371,462
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների զուտ (նվազում)/աճ		322,667	(590,574)
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները հունվարի 1-ի դրությամբ		602,772	1,288,201
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա		(32,515)	(910)
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ	13	892,924	696,717

2026թ. առաջին կիսամյակի համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

Ծանոթագրություն	Էջ	Ծանոթագրություն	Էջ
1. Հաշվետու ընկերություն	11	18. Կապիտալի կառավարում	26
2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ	12	19. Վարկեր և փոխառություններ	27
3. Փունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ	12	20. Թողարկված պարտատոմսեր	30
4. Գնահատումների և դատողությունների օգտագործում	12	21. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	31
5. Հասույթ	13	22. Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	32
6. Վաճառքի ինքնարժեք	14	23. Ակտիվների ձեռքբերում	33
7. Չուտ ֆինանսական եկամուտ	15	24. Խոշոր դուստր ընկերություններ	36
8. Ծախսերի հարկի գծով ծախս	15	25. Իրական արժեք և ռիսկերի կառավարում	37
9. Հիմնական միջոցներ	18	26. Վարձակալություն	42
10. Կառուցման փուլում գտնվող ներդրումային գույք	19	27. Հանձնառություններ	42
11. Ներդրումային գույք	20	28. Պայմանական դեպքեր	44
12. Կանխավճարներ ոչ ընթացիկ ակտիվների համար	21	29. Կապակցված կողմեր	44
13. Պաշարներ	22	30. Չափման հիմունքներ	45
14. Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	24	31. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության էական մասեր	46
15. Բանկային ավանդ	25	32. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ	54
16. Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր	26		
17. Կապիտալ և պահուստներ	26		

1. Հաշվետու ընկերություն

(ա) Կառուցվածքը և գործունեությունը

Այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են 2026թ. հունիսի 30-ին ավարտված ժամանակաշրջանի համար՝ «Ռենշին» ՍՊԸ-ի (այսուհետ՝ 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 է «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիս» ՍՊԸ-ն։ 2026թ. հունիսի 30-ի և 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիս» ՍՊԸ-ն ամբողջությամբ (100%) պատկանում է Ընկերությանը։ 2024թ. մայիսի 31-ին Ընկերությունը հիմնել է «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն (դուստր ընկերություն)։ 2026թ. մարտին Ընկերությունը ձեռք է բերել «Պրեմիում պլազա» ՓԲԸ-ի 100% բաժնետոմսերը (դուստր ընկերություն)։ Դուստր ընկերությունների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 23-ում։

Կապակցված կողմերի հետ գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 29-ում։

(բ) Հայաստանի գործարար միջավայրը

Խումբն իր գործունեությունն իրականացնում է Հայաստանում։ Համապատասխանաբար, Խմբի գործունեության վրա ազդեցություն են ունենում Հայաստանի տնտեսությունը և ֆինանսական շուկան, որին բնորոշ են զարգացող շուկայի հատկանիշներ։ Իրավական, հարկային և օրենսդրական համակարգերը շարունակում են զարգանալ, սակայն դրանց պահանջները կարող են ունենալ տարբեր մեկնաբանություններ և ենթակա լինել հաճախակի փոփոխությունների, ինչը, այլ իրավական և ֆինանսական խոչընդոտների հետ մեկտեղ, լրացուցիչ բարդություններ է ստեղծում Հայաստանում գործունեություն իրականացնող կազմակերպությունների համար։ Բացի այդ, շարունակական բնույթ կրող ռազմական հակամարտությունը Հայաստանի և Ադրբեջանի միջև, որի ավարտին Լեռնային Ղարաբաղի տարածքն անցավ Ադրբեջանի վերահսկողության ներքո 2023թ. սեպտեմբերին, և Ռուսաստանի Դաշնության և Ուկրաինայի միջև շարունակվող ռազմական հակամարտությունը մեծացրել են անորոշությունը գործարար միջավայրում։ 2025թ. օգոստոսին Հայաստանը և Ադրբեջանը ստորագրեցին համատեղ հռչակագիր, որով արտահայտեցին երկկողմ հարաբերությունները կարգավորելու փոխադարձ մտադրություն և հանձնառություններ ուղղված լարվածության նվազեցմանը, սահմանազատման շուրջ քննարկումների առաջխաղացմանը և տարածաշրջանում կայունության խթանմանը։ Այնուամենայնիվ, հռչակագրի գործնական իրականացումը և երկարաժամկետ ազդեցությունը տնտեսական գործունեության վրա մնում են անորոշ։

Միևնույն ժամանակ, 2026թ. ընթացքում աշխարհաքաղաքական լարվածությունը զգալիորեն սրվել է Մերձավոր Արևելքում ռազմական գործողություններից, այդ թվում՝ Իրանի մասնակցությամբ զարգացումներից հետո։ Այդ իրադարձությունները մեծացրել են անորոշությունը համաշխարհային ֆինանսական շուկաներում, խաթարել են մատակարարման շղթաները և նպաստել են էներգակիրների գների տատանողականությանը։ Խումբը շարունակում է գնահատել այդ զարգացումների հնարավոր ազդեցությունը։

Համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններն արտացոլում են Խմբի գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա Հայաստանի գործարար միջավայրի ազդեցության ղեկավարության

գնահատականը: Ապագա գործարար միջավայրը կարող է տարբերվել ղեկավարության գնահատականից:

2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ

Համապատասխանության հավաստում

Այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված 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 կազմելու համար ղեկավարությունից պահանջվում է կատարել դատողություններ, գնահատումներ և ենթադրություններ, որոնք ազդեցություն ունեն հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման, ինչպես նաև ակտիվների, պարտավորությունների, եկամուտների և ծախսերի ներկայացված գումարների վրա: Փաստացի արդյունքները կարող են տարբերվել այդ գնահատումներից:

Գնահատումները և դրանց հիմքում ընկած ենթադրությունները շարունակաբար վերանայվում են: Հաշվապահական հաշվառման գնահատումների փոփոխությունները ճանաչվում են այն ժամանակաշրջանում, որում գնահատումները վերանայվել են, և այն ապագա ժամանակաշրջաններում, որոնց վրա այդ փոփոխությունները 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 9. շենքերի գնահատում,
- Ծանոթագրություն 10 և Ծանոթագրություն 11. ներդրումային գույքի գնահատում,
- Ծանոթագրություն 23. համախմբում, արդյոք Խումբն ունի փաստացի հսկողություն ձեռք բերված ակտիվների նկատմամբ,
- Ծանոթագրություն 23. վճարվելիք հատուցմանը վերաբերող պետական շնորհի ճանաչում որպես եկամուտ պետական շնորհից:

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 23(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	01/01/2026 – 30/06/2026	01/01/2025 – 30/06/2025
Հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից		
Հասույթ ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից՝ փոխանցված ժամանակի որոշակի պահին	34,167	5,833
Այլ հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	3,500	5,241
Ընդամենը հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	37,667	11,074
Այլ հասույթ		
Ներդրումային գույքի վարձակալություն	143,255	146,114
Ընդամենը այլ հասույթ	143,255	146,114
	180,922	157,188

2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ պայմանագրի գծով պարտավորությունների ճանաչված արժեքը կազմում է 87,459,040 հազար դրամ (2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 67,815,266 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.	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
«Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքերի» կազմում ներառված դեբիտորական պարտքեր	16	48,900	35,400
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	20	87,459,040	67,815,266

Պայմանագրերի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են կառուցվող գույքի նախքան ավարտը վաճառքի համար հաճախորդներից ստացված կանխավճարներին (Ծանոթագրություն 11(ա)), որոնց գծով հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին: Ակնկալվում է, որ այս պայմանագրերի գծով պարտավորություններից ստացվող հասույթը կճանաչվի հաջորդ երեք տարիների ընթացքում:

(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:

Հաճախորդներից ստացված կանխավճարները կազմում են պայմանագրի գումարի 20%-ից 100%-ը:

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	01/01/2026 – 30/06/2026	01/01/2025 – 30/06/2025
Վաճառքի ինքնարժեք		
Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	21,000	3,000
Ընդամենը ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	21,000	3,000

7. Զուտ ֆինանսական եկամուտ

հազ. դրամ	01/01/2026 – 30/06/2026	01/01/2025 – 30/06/2025
Տոկոսային եկամուտ բանկային ավանդի գծով	148,561	465,645
Տոկոսային եկամուտ ընթացիկ և օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների գծով	536,038	116,077
Զուտ օգուտ փոխարժեքային տարբերություններից	1,559,609	839,321
Ֆինանսական եկամուտ	2,244,208	1,421,043
Պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով չկապիտալացված տոկոսներ (Ծնթգ. 13(ա))	(536,030)	-
Տոկոսային ծախս վարկերի և փոխառությունների գծով (Ծնթգ. 19(բ))	(129,620)	(121,452)
Տոկոսային ծախս թողարկված պարտատոմսերի գծով (Ծնթգ. 20)	(172,654)	-
Տոկոսային ծախս վճարվելիք հատուցման գծով (Ծնթգ. 23(բ))	-	(310,750)
Այլ տոկոսային ծախս	(13,536)	(5,752)
Ֆինանսական ծախսեր	(851,840)	(437,954)
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված զուտ ֆինանսական եկամուտ	1,392,368	983,089

8. Շահութահարկի գծով եկամուտ/(ծախս)

(ա) Շահույթում կամ վնասում ճանաչված գումարներ

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

հազ. դրամ	01/01/2026 – 30/06/2026	01/01/2025 – 30/06/2025
Շահութահարկի գծով ծախս	(7,025)	(843)
Նախորդ տարիներին թերհաշվարկված (գերհաշվարկված)	1,368	-
Հետաձգված հարկի գծով ծախս		
Ժամանակավոր տարբերությունների առաջացում և մարում	57,705	(130,685)
Ընդամենը եկամուտ/(ծախս) շահութահարկի գծով	52,048	(131,528)

(ա) Հարկի արդյունավետ դրույքաչափի համադրում

	01/01/2026 – 30/06/2026		01/01/2025 – 30/06/2025	
	հազ. դրամ	%	հազ. դրամ	%
Ծահույթ մինչև հարկումը	489,739	100%	435,527	100%
Ծահույթահարկ՝ հաշվարկված հարկի կիրառելի դրույքաչափով	(88,153)	-18%	(78,395)	-18%
Նախորդ տարիներին թերհաշվարկված (զերհաշվարկված)	1,368	0%	-	0%
(Զնվագեցվող ծախսեր)/ չհարկվող եկամուտ	138,833	28%	(53,133)	-12%
	52,048	10%	(131,528)	30%

(բ) Հետաձգված հարկի մնացորդների փոփոխություններ

հազ. դրամ	1 հունվարի 2026թ.	Ծահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	30 հունիսի 2026թ.
Հիմնական միջոցներ	(130,512)	(58,128)	-	(188,640)
Ներդրումային գույք	(1,765,271)	36,342	-	(1,728,929)
Կառուցման փուլում գտնվող ներդրումային գույք	-	(47,300)	-	(47,300)
Պաշարներ	(2,448,238)	(740,113)	-	(3,188,351)
Առևտրային դեբիտորական պարտքեր	(99,257)	-	-	(99,257)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	2,290,185	777,061	-	3,067,246
Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	(269,765)	89,843	-	(179,922)
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	315,399	-	-	315,399
	(2,107,459)	57,705	-	(2,049,754)

հազ. դրամ	1 հունվարի 2025թ.	Ծահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	30 դեկտեմբերի 2025թ.
Հիմնական միջոցներ	(102,522)	32,302	(60,292)	(130,512)
Ներդրումային գույք	(1,625,638)	(139,633)	-	(1,765,271)
Պաշարներ	(1,044,571)	(1,403,667)	-	(2,448,238)
Առևտրային դեբիտորական պարտքեր	(99,257)	-	-	(99,257)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	1,275,785	1,014,400	-	2,290,185
Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	(387,572)	117,807	-	(269,765)
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	315,399	-	-	315,399
	(1,668,376)	(378,791)	(60,292)	(2,107,459)

(գ) Հարկային վնաս

հազ. դրամ	2026թ.	2025թ.
Հարկային վնաս	(1,749,778)	(1,749,778)

Հարկային վնասն առաջացել է 2023թ-ին և 2024թ-ին, և այդ վնասի հաշվանցման ժամկետը լրանում է 2029թ-ին և 2030թ-ին:

9. Հիմնական միջոցներ

հազ. դրամ	Շենքեր	Ավտոմե- քենաներ	Գրասենյակային սարքավորումներ և համակար- գիչներ	Վարձակալ- ված գույքի բարելա- վումներ	Ընդամենը
Սկզբնական արժեք					
Մնացորդը 2025թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	1,697,214	198,211	230,400	118,050	2,243,875
Ավելացումներ	12,573	3,596	46,369	-	62,538
Օտարումներ	-	-	(15,944)	-	(15,944)
Վերագնահատում	334,954	-	-	-	334,954
Կուտակված մաշվածության բացառում	(17,698)	-	-	-	(17,698)
Մնացորդը 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2,027,043	201,807	260,825	118,050	2,607,725
Մնացորդը 2026թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	2,027,043	201,807	260,825	118,050	2,607,725
Ավելացումներ	-	1,916	61,139	-	63,055
Օտարումներ	-	(3,825)	-	-	(3,825)
Վերագնահատում	-	-	-	-	-
Կուտակված մաշվածության բացառում	(10,947)	-	-	-	(10,947)
Մնացորդը 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ	2,016,096	199,898	321,964	118,050	2,656,008
Մաշվածություն					
Մնացորդը 2025թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	-	(114,483)	(105,081)	(4,883)	(224,447)
Տարվա մաշվածություն	(17,698)	(10,074)	(56,049)	(1,588)	(85,409)
Օտարումներ	-	-	15,944	-	15,944
Կուտակված մաշվածության բացառում	17,698	-	-	-	17,698
Մնացորդը 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	-	(124,557)	(145,186)	(6,471)	(276,214)
Մնացորդը 2026թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	-	(124,557)	(145,186)	(6,471)	(276,214)
Տարվա մաշվածություն	(10,947)	(5,346)	(29,416)	(37,517)	(83,226)
Օտարումներ	-	3,825	-	-	3,825
Կուտակված մաշվածության բացառում	10,947	-	-	-	10,947
Մնացորդը 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ	-	(126,078)	(174,602)	(43,988)	(344,668)
Հաշվեկշռային արժեք					
2025թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	1,697,214	83,728	125,319	113,167	2,019,428
2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2,027,043	77,250	115,639	111,579	2,331,511
2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ	2,016,096	73,820	147,361	74,062	2,311,339

83,226 հազար դրամ գումարով մաշվածության ծախսը (2025թ. -ին՝ 85,409 հազար դրամ) ճանաչվել է վարչական ծախսերի կազմում:

(ա) Շենքերի վերագնահատում

Շենքերի իրական արժեքը վերջին անգամ որոշվել է գրանցվել է 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ անկախ լիցենզավորված գնահատողի կողմից իրականացված գնահատման հիման վրա:

Եթե վերագնահատում չիրականացվեր, 2026թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ շենքերի հաշվեկշռային արժեքը կկազմեր 551,613 հազար դրամ (2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 567,757 հազար դրամ):

Գնահատման համար հիմք է հանդիսացել հետևյալ մոտեցումների համադրությունը.

- 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 զուտ 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: Ձեռնման 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.

	2025թ.
Գործառնական ծախսեր	5%
Կապիտալացման դրույք	5.1%-6.0%
Գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների տեսանկյունից համադրելի գույքի մասով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 25%

Գործառնական ծախսերի, կապիտալացման դրույքի աճը կհանգեցնի անշարժ գույքի իրական արժեքի նվազմանը:

Համադրելի անշարժ գույքի մասով կիրառվող՝ գտնվելու վայրի, վիճակի և չափի հետ կապված ճշգրտումների աճը կհանգեցնի իրական արժեքի նվազմանը:

(բ) Ապահովություն

2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ գրավով ապահովված բանկային վարկերի դիմաց ավարտված հիմնական միջոցներ չեն գրավադրվել (տես Ծանոթագրություն 13(ա)) (2025թ-ին հիմնական միջոցներ չեն գրավադրվել):

10. Կառուցման փուլում գտնվող ներդրումային գույք

(ա) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Մնացորդը հունվարի 1-ի դրությամբ	13,007,901	10,815,851
Հոդամասերի ձեռքբերում	410,000	954,922
Այլ ավելացումներ	1,739,510	1,237,128
Մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ	15,157,411	13,007,901

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:

Դուստր ընկերությունը վերը նշված և որպես հանրության գերակա շահ ճանաչված և Ընկերությանը՝ որպես ձեռքբերողի, օտարման ենթակա հողամասերի վրա կիրականացնի ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի N 1529-Ա որոշմամբ հաստատված Համաշխարհային առևտրի կենտրոնի (World Trade Center (WTC)) կառուցման քաղաքաշինական ծրագիրը:

Կառուցման փուլում գտնվող ներդրումային գույքի իրական արժեքի վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 23-ի (գ) կետում: Այլ հողամասերի և այլ հավելումների իրական արժեքը մոտավորապես հավասար է դրանց սկզբնական արժեքին:

2026թ. առաջին կիսամյակի ընթացքում 910,620 հազար դրամ գումարով փոխառության ծախսումները (Ծանոթագրություն 19 (բ)) (2025թ-ին չեն կապիտալացվել), կապիտալացվել են կառուցման փուլում գտնվող ներդրումային գույքին:

11. Ներդրումային գույք

(ա) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Մնացորդը հունվարի 1-ի դրությամբ	13,615,614	12,889,455
Ավելացումներ	4,849	27,693
Օտարումներ	-	-
Իրական արժեքի փոփոխություն	-	698,466
Մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ	13,620,463	13,615,614

Ներդրումային անշարժ գույքը հիմնականում ներառում է առևտրային նշանակության անշարժ գույքը, որը պահվում է կապիտալի արժեքի աճից կամ վարձակալությունից եկամուտ ստանալու նպատակով կամ միաժամանակ այդ երկու նպատակներով, ինչպես նաև անշարժ գույքը, որի ապագա օգտագործման նպատակը դեռևս որոշված չէ:

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

(բ) Իրական արժեքի չափում

(i) Իրական արժեքի հիերարխիա

Ներդրումային գույքի իրական արժեքը վերջին անգամ որոշվել և գրանցվել է 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ անկախ լիցենզավորված գնահատողի կողմից իրականացված գնահատման հիման վրա:

Գնահատման արդյունքներով ներդրումային գույքի իրական արժեքը կազմել է 13,615,614 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:

- 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 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 զուտ 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: Չեղջման միջին դրույքը, որը եթե կիրառվի բոլոր դրամական հոսքերի նկատմամբ, թույլ կտա ստանալ իրական արժեքը, ներկայացվում է որպես համարժեք եկամտաբերություն:

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

	2025թ.
Գործառնական ծախսեր	5%
Կապիտալացման դրույք	5.1%-6.0%
Գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների տեսանկյունից համադրելի գույքի մասով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 25%
Գործառնական ծախսերի, կապիտալացման դրույքի աճը կհանգեցնի անշարժ գույքի իրական արժեքի նվազմանը:	
Համադրելի անշարժ գույքի մասով կիրառվող՝ գտնվելու վայրի, վիճակի և չափի հետ կապված ճշգրտումների աճը կհանգեցնի իրական արժեքի նվազմանը:	

(գ) Ապահովություն

2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ 6,276,250 հազար դրամ (2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 6,276,250 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը գրավադրված է գրավով ապահովված վարկային գիծ 1 դիմաց (2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ գրավով ապահովված վարկային գիծ 1 դիմաց) (տես Ծանոթագրություն 18(ա)):

12. Կանխավճարներ ոչ ընթացիկ ակտիվների համար

հազ. դրամ	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Կանխավճարներ դուստր կազմակերպությունների ձեռքբերման համար	17,720,005	-
Գույքի օտարման դիմաց դատարանի դեպոզիտ հաշվին փոխանցված գումարներ	5,677,836	2,899,597
Այլ տրված կանխավճարներ	851,405	107,460
	24,249,246	3,007,057

(ա) Կանխավճարներ դուստր կազմակերպությունների ձեռքբերման համար

2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ դուստր կազմակերպությունների ձեռքբերման համար տրված կանխավճարների մնացորդներն իրենցից ներկայացնում են «Կասկադ մշակութային հանգույց»՝

Երևանի Կասկադի տարածքում նախատեսվող բազմաֆունկցիոնալ մշակութային, առևտրային և բնակելի համալիրի զարգացման և կառուցման ներդրումային ծրագրի շրջանակներում:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2025թ. հոկտեմբերի 23-ի թիվ 1499-Ա որոշմամբ հավանություն է տրվել Երևանի Կասկադի տարածքում Թամանյան 10/1 և Թամանյան 10/3 հասցեներում գտնվող հողամասերի վրա «Կասկադ մշակութային հանգույց»՝ բազմաֆունկցիոնալ մշակութային, առևտրային և բնակելի համալիրի զարգացման և կառուցման ներդրումային ծրագրին: Հողամասերի ընդհանուր մակերեսը կազմում է մոտ 9 հա (կադաստրային ծածկագրեր՝ 01-006-0012-0122, 01-006-0012-0003, 01-006-0012-0116, 01-006-0012-0006 և 01-006-0012-0115), ինչպես նաև հարակից մոտ 1.8 հա տարածք, որը նախատեսված է որպես Բ3 գոտի, որի նկատմամբ իրավունքները ենթակա են Հայաստանի օրենսդրությամբ նախատեսված առանձին օտարման գործընթացի:

Խումբը կանխավճարներ է կատարել «Ջի Թի Բի Դիվելոպմենթ» ՍՊԸ-ի և «Ռեալ Ջի» ՍՊԸ-ի բաժնետոմսերի ձեռքբերման նախատեսվող գործարքի շրջանակներում՝ ընդհանուր 80,000 հազար ԱՄՆ դոլար ֆիքսված հատուցմամբ: Նշված ընկերությունները հանդիսանում են «Կասկադ մշակութային հանգույց» ծրագրի զարգացման և կառուցման իրավունքների կրողները, որը ձեռք է բերվել Երևանի քաղաքապետարանի կողմից կազմակերպված և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից հաստատված հանրային մրցույթի արդյունքում:

2026 թ. հունիսի 30-ի դրությամբ դեկավարությունը եզրակացրել է, որ «Ջի Թի Բի Դիվելոպմենթ» ՍՊԸ-ի և «Ռեալ Ջի» ՍՊԸ-ի նկատմամբ վերահսկողությունը դեռևս չի փոխանցվել Մայր ընկերությանը, քանի որ ձեռքբերման ավարտի համար անհրաժեշտ պայմանները չեն կատարվել: Հետևաբար, վերահսկողության ձեռքբերումից առաջ փոխանցված 17,720,005 հազար ՀՀ դրամ հատուցումը ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ճանաչվել է որպես կանխավճար՝ ոչ ընթացիկ ակտիվների կազմում:

(բ) Գույքի օտարման դիմաց դատարանի դեպոզիտ հաշվին փոխանցված գումարներ

ՀՀ կառավարության 2024թ. հունիսի 27-ի N 999-Ն որոշման համաձայն՝ 2025թ. մայիսից հոկտեմբեր ընկած ժամանակահատվածում Ընկերությունը, «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքով (այսուհետ՝ «Օրենք») սահմանված կարգով, որոշման հավելվածներում նշված՝ օտարման ենթակա գույքի սեփականատերերին և այդ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց ներկայացրել է գույքի օտարման պայմանագրերի նախագծերը՝ օտարման առաջարկությունների հետ մեկտեղ: Քանի որ Օրենքով սահմանված եռամսյա ժամկետում օտարման պայմանագրեր չեն կնքվել, Ընկերությունը կրկին դիմել է համապատասխան լիցենզավորված կազմակերպություններին և ստացել է օտարման ենթակա գույքի շուկայական արժեքի թարմացված գնահատումները: Վերագնահատման գործընթացի ավարտից հետո և համաձայն Օրենքի 12-րդ հոդվածի՝ 2025թ. սեպտեմբերից 2026թ. փետրվար ընկած ժամանակահատվածում Ընկերությունը փոխհատուցման ենթակա համապատասխան գումարները պարբերաբար հանձնել է Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանի դեպոզիտ հաշիվ: Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ համապատասխան գումարը կազմում է 5,677,836 հազար դրամ (2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ համապատասխան գումարը կազմում է 2,899,597) և պահվում է դատարանի դեպոզիտ հաշվում՝ մինչև իրավական փոխանցման ընթացակարգերի ավարտը:

13. Պաշարներ

հազ. դրամ	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Կառուցվող գույքային պաշարներ	112,563,236	81,753,418
Ավարտված գույքային պաշարներ	110,883	131,883
Տրված կանխավճարներ	5,809,409	5,295,689
	118,483,528	87,180,990

(ա) Կառուցվող գույքային պաշարներ

Ստորև ներկայացված են կառուցվող գույքային պաշարները (ըստ նախագծերի):

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	30 հունիսի 2026թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2025թ. հազ. դրամ
Տերյան 107	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողամասի մաս)	71,394,779	59,557,347
Օրբելի 23	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողամասի մաս)	30,691,050	22,196,071
Թումանյան 8	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողամասի մաս)	10,477,407	-

2026թ. առաջին կիսամյակի ընթացքում 1,782,475 հազար դրամ գումարով փոխառության ծախսումները (Ծանոթագրություն 19 (բ)) (2025թ-ին՝ 2,992,910 հազար դրամ), 4,038,542 հազար դրամ գումարով ֆինանսավորման բաղադրիչը (տես Ծանոթագրություն 19(բ)) (2025թ-ին՝ 5,377,992 հազար դրամ) և 502,308 հազար դրամի չափով աշխատավարձի գծով ծախսերը կապիտալացվել են կառուցող գույքային պաշարներին: Փոխառության ծախսումները վերաբերում են հողամասի ձեռքբերմանը և գույքային պաշարների կառուցապատմանը: Կիրառված կապիտալացման դրույքը կազմում էր 12.8% (2025թ-ին՝ 12.07%):

2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ 81,872,185 հազար դրամ արժեքով կառուցվող գույքային պաշարները (2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 59,557,347 հազար դրամ) գրավադրված են գրավով ապահովված բանկային վարկեր 1-ի, 3-ի և 4-ի դիմաց (2025թ՝ գրավով ապահովված բանկային վարկեր 1-ի դիմաց) (Ծանոթագրություն 19(ա)):

2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ 30,691,051 հազար դրամ արժեքով կառուցվող գույքային պաշարները (2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 22,196,071 հազար դրամ) ծառայում են որպես ապահովություն հետաձգված վճարումների կատարման և նախապես որոշված ընդհանուր ներդրումների համար (Ծանոթագրություն 27 (ա))՝ 09.06.2022թ. թիվ 871-Ա որոշման համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հետ կնքված առուվաճառքի պայմանագրի շրջանակում և բանկային վարկ 2-ի դիմաց (2025թ՝ գրավով ապահովված բանկային վարկ 2-ի դիմաց) (Ծանոթագրություն 19(ա)):

(բ) Ավարտված գույքային պաշարներ

2026թ. հունիսի 31-ի դրությամբ գրավով ապահովված բանկային վարկերի դիմաց ավարտված գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել (տես Ծանոթագրություն 13(ա)) (2025թ-ին գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել):

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

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	30 հունիսի 2026թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2025թ. հազ. դրամ
Դավթաշեն I	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակարաններ և կայանատեղիներ	79,653	100,653
Դավթաշեն II	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիրի բնակարաններ և կայանատեղիներ	31,230	31,230

14. Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ

հազ. դրամ	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Բանկային հաշիվների մնացորդներ		
– BB- վարկանիշով	622,795	360,977
– վարկանիշ չունեցող	166,274	141,115
Բանկային հաշիվների մնացորդներ (ընթացիկ հաշիվներ)	789,069	502,092
Կանխիկ դրամական միջոցներ	103,855	100,680
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունում և դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվությունում	892,924	602,772
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ		
– BB- վարկանիշով	17,837,468	9,804,322
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունում	17,837,468	9,804,322

Տոկոսադրույքային և պարտքային ռիսկերին Խմբի ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը և ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների զգայնության վերլուծությունը ներկայացված են Ծանոթագրություն 25-ում:

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

Կառուցապատողի հատուկ հաշիվները բացվել են հաճախորդների և Խմբի միջև կնքված նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի պայմանագրի շրջանակում հաճախորդներից վճարումներ ստանալու համար: Այդ հատուկ հաշիվների օգտագործումը սահմանափակված է Խմբի համար: Այդ հաշիվներից կատարվող ելքագրումները կարգավորվում են ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով: Ստացված միջոցների 50%-ը (մինչև 2025թ. հունվարի 1-ը՝ 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) Ապահովություն

2026թ. հունիսի 30-ի և 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ բանկային հաշիվների մնացորդները (կառուցապատողի օգտագործման սահմանափակումով հատուկ հաշիվներ) Խմբի կողմի գրավադրված էին հոգուտ գնորդների՝ Ծանոթագրություն 5-ի (գ) կետում նշված նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի պայմանագրերով նախատեսված իր պարտականությունների կատարումն ապահովելու համար:

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

հազ. դրամ	Ծնթգ.	01/01/2026 – 30/06/2026	01/01/2025 – 31/12/2025
Մնացորդը հունվարի 1-ի դրությամբ		9,804,322	2,635,382
Կառուցվող գույքային պաշարների՝ նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակումով հաշիվներին)	20(բ)	13,486,651	12,872,913
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված՝ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ (կառուցապատողի հատուկ հաշիվներից փոխանցումներ ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		(8,470,967)	(5,703,973)
Հաճախորդների հիփոթեքային վարկերի մարման գումարների փոխանցում ընթացիկ հաշիվներից օգտագործման սահմանափակումով հաշիվներ		3,071,856	-
Հաճախորդներին վերադարձված կանխավճարներ		(54,394)	-
Մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ		17,837,468	9,804,322

Սահմանափակումներով հաշվի գծով տոկոսային եկամուտը կուտակվել է ընթացիկ հաշվում:

15. Բանկային ավանդ

հազ. դրամ	Արժույթ	Արդյունավետ տոկոսադրույք	Մարման տարի	30 հունիսի 2026թ.	
				Անվանական արժեք	Հաշվեկշռային արժեք
Բանկային ավանդ՝ BB- վարկանիշով	ՀՀ դրամ	9.0%	2026	1,577,038	1,577,038

հազ. դրամ	Արժույթ	Արդյունավետ տոկոսադրույք	Մարման տարի	31 դեկտեմբերի 2025թ.	
				Անվանական արժեք	Հաշվեկշռային արժեք
Բանկային ավանդ՝ BB- վարկանիշով	ՀՀ դրամ	9.0%	2026	6,433,670	6,433,670

Բանկային ավանդի հետ կապված պարտքային և տոկոսադրույքային ռիսկերին Խմբի ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 25-ում:

16. Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Ստացվելիք հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի	1,220,787	790,386
Տրված կանխավճարներ	290,183	784,757
Այլ դեբիտորական պարտքեր	314,363	467,621
	1,825,333	2,042,764

Առևտրային դեբիտորական պարտքերի արժեզրկման գծով պահուստը համարվում ոչ էական:

Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքերի արժեզրկումից կորուստների և դրանց հետ կապված պարտքային և արժույթային ռիսկերին Խմբի ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 25-ում:

17. Կապիտալ և պահուստներ

(ա) Կանոնադրական կապիտալ

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

(բ) Ծախսաբաժիններ

2026թ. ընթացքում շահաբաժիններ չեն հայտարարվել և չեն վճարվել (2025թ. 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:

18. Կապիտալի կառավարում

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

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

հազ. դրամ	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Ընդամենը պարտավորություններ	182,597,767	125,245,985
Հանած՝ դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները	892,924	602,772
Հանած՝ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները	17,837,468	9,804,322
Հանած՝ բանկային ավանդ	1,577,038	6,433,670
Չուտ պարտավորություններ	162,290,337	108,405,221
Ընդամենը սեփական կապիտալ	13,926,665	13,384,878
Չուտ պարտավորությունների և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ	8.6	12.3

Տարվա ընթացքում կապիտալի կառավարման նկատմամբ Խմբի մոտեցումը չի փոխվել:

Խմբի կապիտալի նկատմամբ կիրառելի չեն արտաքին մարմինների պահանջներ:

19. Վարկեր և փոխառություններ

Այս ծանոթագրությունում ներկայացված է տեղեկատվություն Խմբի ամորտիզացված արժեքով չափվող վարկերի և փոխառությունների պայմանագրային պայմանների վերաբերյալ: Տոկոսադրույքի, արժույթային և իրացվելի ության ռիսկերին Խմբի ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 25-ում:

հազ. դրամ	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր և վարկային գծեր	37,969,359	30,408,894
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմերից	5,053,842	6,450,000
Գրավով չապահովված վարկեր երրորդ կողմից	516,097	583,462
	43,539,298	37,442,356
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր և վարկային գծեր	14,012,475	5,032,757
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմերից	758,521	514,084
Գրավով չապահովված վարկեր երրորդ կողմից	10,166,908	1,625
	24,937,904	5,548,466
	68,477,202	42,990,822

(ա) Պայմաններ և մարման ժամանակացույց

հազ. դրամ	Արժույթ	Անվանակ. տոկոսադր.	Մարման տարի	30 հունիսի 2026թ.		31 դեկտեմբերի 2025թ.	
				Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք	Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1	ԱՄՆ դոլար	9.0%	2027	14,521,945	14,521,945	14,897,733	14,897,733
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 2	ԱՄՆ դոլար	8.8%	2030	13,321,633	13,321,633	6,891,591	6,891,591
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 3	ԱՄՆ դոլար	8.8%	2031	5,538,193	5,538,193	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 4	ԱՄՆ դոլար	8.5%	2031	4,428,028	4,428,028	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 5	ԱՄՆ դոլար	8.8%	2031	369,213	369,213	-	-
Գրավով ապահովված վարկային գիծ	ԱՄՆ դոլար	9.55%	2031	13,802,822	13,802,822	13,652,327	13,652,327
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից	ԱՄԷ դիրհամ	7.65%	2026	3,337,983	3,337,983	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից	ԱՄԷ դիրհամ	7.65%	2027	6,778,047	6,778,047	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից	ԱՄՆ դոլար	11.0%	2028	345,186	345,186	355,839	355,839
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից	ԱՄՆ դոլար	6.0%	2028	221,789	221,789	229,248	229,248
Գրավով չապահովված վարկեր կապակցված կողմերից	ՀՀ դրամ	12.0%	2027	504,951	504,951	505,096	505,096
Գրավով չապահովված վարկեր կապակցված կողմերից	ՀՀ դրամ	15.0 %	2028	759,247	759,247	911,488	911,488
Գրավով չապահովված վարկեր կապակցված կողմերից	ՀՀ դրամ	14.0%	2028	1,011,507	1,011,507	1,011,890	1,011,890
Գրավով չապահովված վարկեր կապակցված կողմերից	ՀՀ դրամ	14.5%	2028	708,548	708,548	705,545	705,545
Գրավով չապահովված վարկեր կապակցված կողմերից	ՀՀ դրամ	16.0%	2028	151,973	151,973	152,038	152,038
Գրավով չապահովված վարկեր կապակցված կողմերից	ՀՀ դրամ	12.0%	2028	2,676,137	2,676,137	2,778,027	2,778,027
Գրավով չապահովված վարկեր կապակցված կողմերից	ՀՀ դրամ	0.0%	2027	-	-	450,000	450,000
Գրավով չապահովված վարկեր կապակցված կողմերից	ՀՀ դրամ	0.0%	Ցալահանջ	-	-	450,000	450,000
				68,477,202	68,477,202	42,990,822	42,990,822

Բանկային վարկերի դիմաց գրավադրված են՝

- Գրավով ապահովված բանկային վարկերի դիմաց գրավադրված են 112,563,236 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով կառուցման ընթացքում գտնվող գույքային պաշարները (2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 81,753,418 հազար դրամ), Ծանոթագրություն 12(ա):
- Գրավով ապահովված վարկային գծի դիմաց գրավադրված են 6,276,250 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը (2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 6,276,250 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույք), Ծանոթագրություններ 9 և 11:

– Գրավով ապահովված բանկային վարկ 3-ի դիմաց գրավադրված են «Պրեմիում պլազա» ՓԲԸ-ի 100% բաժնետոմսերը:

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

հազ. դրամ	Ծնթգ.	Պարտավորություններ
		Այլ վարկեր և փոխառություններ
Մնացորդը 2026թ. հունվարի 1-ի դրությամբ		42,990,823
Փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		34,618,095
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(7,709,810)
Ընդամենը փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		26,908,285
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքներ		(1,583,725)
Այլ փոփոխություններ		
<i>Պարտավորությունների հետ կապված փոփոխություններ</i>		
Կապիտալացված փոխառության ծախսումներ	13(ա)	2,430,320
Տոկոսային ծախսեր		129,620
Վճարված տոկոսներ		(2,398,121)
Ընդամենը պարտավորությունների հետ կապված այլ փոփոխություններ		161,819
Մնացորդը 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ		68,477,202

հազ. դրամ	Ծնթգ.	Պարտավորություններ
		Այլ վարկեր և փոխառություններ
Մնացորդը 2025թ. հունվարի 1-ի դրությամբ		28,766,403
Փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		18,703,968
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(3,287,624)
Ընդամենը փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		15,416,344
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքներ		(1,278,115)
Այլ փոփոխություններ		
<i>Պարտավորությունների հետ կապված փոփոխություններ</i>		
Կապիտալացված փոխառության ծախսումներ	13(ա)	3,314,762
Վճարված տոկոսներ		(3,228,572)
Ընդամենը պարտավորությունների հետ կապված այլ փոփոխություններ		86,190
Մնացորդը 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ		42,990,822

20. Թողարկված պարտատոմսեր

հազ. դրամ	Արժույթ	Անվանական տոկոսադրույք	Մարման տարի	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Թողարկված ՀՀ պարտատոմսեր	ՀՀ դրամ	12.00%	2029	2,415,912	-
Թողարկված ՀՀ պարտատոմսեր	ԱՄՆ դոլար	8.00%	2031	3,798,238	-
Թողարկված ՀՀ պարտատոմսեր	ԱՄՆ դոլար	8.50%	2029	3,805,696	-
				10,019,846	-

2026թ. փետրվարի 2-ին Խումբը թողարկել է ՀՀ դրամով արտահայտված պարտքային արժեթղթեր՝ 2,300,000 հազար ՀՀ դրամ անվանական արժեքով, որոնց տեղաբաշխումն իրականացվել է մինչև 2026թ. մայիսի 29-ը: Պարտքային արժեթղթերը թողարկվել են 36 ամիս մարման ժամկետով և 12.00% արժեկտրոնային տոկոսադրույքով: 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ Խումբը տեղաբաշխել է 2,300,000 հազար ՀՀ դրամ անվանական արժեքով պարտատոմսեր:

2026թ. փետրվարի 2-ին Խումբը ԱՄՆ դոլարով արտահայտված պարտքային արժեթղթեր է թողարկել՝ 10,000 հազար ԱՄՆ դոլար անվանական արժեքով, որոնց տեղաբաշխումն իրականացվել է մինչև 2026թ. մայիսի 29-ը: Պարտքային արժեթղթերը թողարկվել են 36 ամիս մարման ժամկետով և 8.00% արժեկտրոնային տոկոսադրույքով: 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ Խումբը տեղաբաշխել է 10,000 հազար ԱՄՆ դոլար անվանական արժեքով պարտատոմսեր:

2026թ. փետրվարի 2-ին Խումբը ԱՄՆ դոլարով արտահայտված պարտքային արժեթղթեր է թողարկել՝ 10,000 հազար ԱՄՆ դոլար անվանական արժեքով, որոնց տեղաբաշխումն իրականացվել է մինչև 2026թ. մայիսի 29-ը: Պարտքային արժեթղթերը թողարկվել են 60 ամիս մարման ժամկետով և 8.50% արժեկտրոնային տոկոսադրույքով: 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ Խումբը տեղաբաշխել է 10,000 հազար ԱՄՆ դոլար անվանական արժեքով պարտատոմսեր:

Պարտավորությունների և ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի փոփոխությունների համադրում

հազ. դրամ	01/01/2026 – 30/06/2026	01/01/2025 – 31/12/2025
Մնացորդը հունվարի 1-ի դրությամբ	-	-
Փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		
Մուտքեր թողարկված պարտքային արժեթղթերից	9,705,258	-
Արժեկտրոնի մարումներ	-	-
Ընդամենը փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված	9,705,258	-
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքներ	(43,697)	-
Այլ փոփոխություններ		
Տոկոսային ծախս	172,654	-
Այլ փոփոխություններ*	185,631	-
Ընդամենը պարտավորությունների հետ կապված այլ փոփոխություններ	358,285	-
Մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ	10,019,846	-

* Արժեկտրոնային վճարումների ամսաթվերի միջև ընկած ժամանակահատվածում պարտատոմսերը ձեռք բերած ներդրողները պարտատոմսերի անվանական արժեքից բացի վճարել են 185,631 հազար ՀՀ դրամ հաշվեգրված տոկոս: Հաշվեգրված տոկոսը կվճարվի հաջորդ նախատեսված արժեկտրոնային

վճարման շրջանակում և, հետևաբար, չի համարվում պարտատոմսերի թողարկումից ստացված ֆինանսավորման միջոցների մաս:

Թողարկված պարտատոմսերի հետ կապված արժույթային և իրացվելիության ռիսկերին Խմբի ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 25-ում:

21. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ

հազ. դրամ	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Կառուցվող գույքային պաշարների համար ստացված կանխավճարներ	70,418,782	55,349,580
Կապիտալացված տոկոսներ՝ պայմանավորված փողի ժամանակային արժեքի բաղադրիչով	17,040,258	12,465,686
	87,459,040	67,815,266

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 միայն 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 (2025թ-ին՝ 11%-ից 13%)՝ կախված պայմանագրի մեկնարկի ամսաթվից և հաճախորդից վճարումը ստանալու և սեփականության իրավունքը փոխանցելու միջև ընկած ակնկալվող ժամանակահատվածից:

(բ) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	Ծնթգ.	01/01/2026 – 30/06/2026	01/01/2025 – 31/12/2025
Մնացորդը հունվարի 1-ի դրությամբ		67,815,266	46,604,445
Հաշվանցում առևտրային դեբիտորական պարտքերի հետ		(7,600)	-
Հաճախորդներին վերադարձված կանխավճարներ		(284,319)	(1,276,944)
Կառուցվող գույքային պաշարների՝ նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակումով հաշիվներին)	14(ա)	13,486,651	12,872,893
Կառուցվող գույքային պաշարների՝ նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակում չունեցող հատուկ բանկային հաշիվներին)		1,195,820	182,260
Կառուցվող գույքային պաշարների՝ նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		683,124	4,046,620
Վարարված գույքային պաշարների համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		600	8,000
Այլ		(5,073)	-
Կառուցվող գույքային պաշարների գծով կապիտալացված ֆինանսավորման բաղադրիչ	13(ա)	4,574,571	5,377,992
Մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ		87,459,040	67,815,266

22. Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Գույքի ձեռքբերման համար վճարվելիք գումարներ	1,420,000	975,850
Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	8,504,917	6,824,958
Վճարվելիք հարկեր	39,779	31,806
Այլ կրեդիտորական պարտքեր	45,217	72,611
	10,009,913	7,905,225
Ընթացիկ	10,009,913	7,905,225
Ոչ ընթացիկ	-	-

Գույքի ձեռքբերման համար վճարվելիք գումարներն իրենցից ներկայացնում են ներդրումային գույքի գնման համար վճարվելիք գեղչված հետաձգված գումարները (Ծանոթագրություն 12(ա))։ Առուվաճառքի պայմանագրով գումարները պետք է վճարվեն տարեկան կտրվածքով՝ մինչև 2026թ. օգոստոսը։ Խումբը կիրառել է 13.3% գեղչման դրույք։ 2026թ. առաջին կիսամյակի ընթացքում վճարվելիք գումարի մնացորդի գծով հաշվարկվել են 97,066 հազար դրամ գումարով տոկոսներ, որոնք կապիտալացվել են կառուցվող գույքային պաշարներին (2025թ-ին կառուցվող գույքային պաշարների գծով հաշվարկվել և կապիտալացվել էր 248,225 հազար դրամ) (Ծանոթագրություն 12(ա))։

2026թ. առաջին կիսամյակի աշխատավարձի ծախսերը կազմել են 524,463 հազար դրամ (2025թ-ին՝ 711,321 հազար դրամ)։

23. Ակտիվների ձեռքբերում

2026թ. մարտին Խումբը ձեռք է բերել «Պրեմիում պլազա» ՓԲԸ-ի նկատմամբ վերահսկողություն՝ ձեռք բերելով Ընկերության բաժնետոմսերի և ձայների իրավունքների 100%-ը 10,213,810 հազար դրամ արժեքով: Ընդհանուր հատուցումը վճարվել է ամբողջությամբ, և ապագայում հաշվարկման և վճարման ենթակա որևէ պայմանական հատուցման պայմանավորվածություն չկա:

Վերահսկողության ձեռքբերումը «Պրեմիում պլազա» ՓԲԸ-ի նկատմամբ հնարավորության կտա Խմբին ամրապնդել իր շուկայական դիրքը անշարժ գույքի շուկայում:

Այս ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս գործարքը հաշվառվել է որպես ակտիվների ձեռքբերում: Խումբը ձեռք բերված գործունեության և ակտիվների ամբողջությունը գնահատել է ՖՀՄՄ 3 «Ձեռնարկատիրական գործունեության միավորումներ» ստանդարտի համաձայն և եզրակացրել է, որ ձեռք բերված համախառն ակտիվների իրական արժեքի էական մասը կենտրոնացած էր մեկ առանձին ճանաչելի ակտիվում: Համապատասխանաբար, գործարքը հաշվառվել է որպես ակտիվի ձեռքբերում, այլ ոչ թե բիզնեսի միավորում:

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

Որոշելի ձեռք բերված ակտիվների և ստանձնած պարտավորությունների իրական արժեք

հազ. դրամ	06 մարտի 2026թ.
Ակտիվներ	
Կառուցվող գույքային պաշարներ	8,608,467
Հիմնական միջոցներ	9,867
Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	55,249
Պարտավորություններ	
Վարկեր և փոխառություններ	(1,012,761)
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	(5,607)

Չուտ դրամական միջոցների արտահոսք

հազ. դրամ	06 մարտի 2026թ.
Դրամական միջոցներով վճարված հատուցում	10,213,810
Վարկերի և փոխառությունների մարում՝ ցեսիայի համաձայնագրի հիման վրա	(1,012,761)
Ձեռք բերված չուտ ակտիվների իրական արժեք	8,667,975
Բաշխված ընդհանուր ձեռքբերման արժեք	9,201,048

Գործարքի շրջանակներում վճարված ընդհանուր հատուցումը կազմել է 10,213,810 հազար ՀՀ դրամ, որից 1,012,761 հազար ՀՀ դրամը վերաբերում է դուստր ընկերության հետ կապված վարկային պայմանագրերով նախատեսված պարտավորություններին, որոնք գործարքի շրջանակներում մարվել են ցեսիայի համաձայնագրի հիման վրա: Նշված գումարը, որպես գործարքի շրջանակներում վճարված հատուցման մաս, ներառվել է ձեռքբերման ընդհանուր արժեքում և հաշվի է առնվել ձեռք բերված ակտիվների և ստանձնած պարտավորությունների միջև ձեռքբերման արժեքի բաշխման ժամանակ՝ դրանց համապատասխան իրական արժեքների հիման վրա:

Գործարքի արդյունքում որևէ գուղվի չի ճանաչվել, քանի որ գործարքը հաշվառվել է որպես ակտիվների ձեռքբերում, այլ ոչ թե բիզնեսի միավորում:

2024թ. ապրիլի 30-ի բաժնետերերի հիմնադիր ժողովի որոշմամբ, ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի N 1529-Ա որոշման համաձայն, Ընկերությունը, Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը 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: Ձեռքբերման ամսաթվի դրությամբ դուստր ընկերությունն իրենից բիզնես չէր ներկայացնում:

Ընկերությունը ձեռք է բերել դուստր ընկերության բաժնետոմսերի 50%-ը դրա դիմաց վճարելով (ներդնելով) 10,949,260 հազար ՀՀ դրամ գումար, իսկ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը 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 4-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 22(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 2026թ. հունիսի 30-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 22(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 2026թ. հունիսի 30-ը և բաշխել է դուստր ընկերության արդյունքները հետևյալ կերպ.

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

(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 2024թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար:

(բ) Վճարվելիք հատուցում

հազ. դրամ	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Վճարվելիք հատուցում	4,472,439	4,209,664
Ընթացիկ	1,357,600	1,357,600
Ոչ ընթացիկ	3,114,839	2,852,064

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 22(ա)) 2024թ-ին:

2026թ. հունիսի 30-ի ավարտված ժամանակաշրջանի տարվա հետաձգված վճարվելիք գումարների գծով 262,775 հազար դրամ զեղչի ծախսագրումը կապիտալացվել է կառուցման փուլում գտնվող ներդրումային գույքի վրա (Ծանոթագրություն 10), (2025թ.-ին՝ 589,039 հազար դրամ, ծախսագրվել է ֆինանսական ծախսերում, Ծանոթագրություն 7):

2025թ. ընթացքում Ընկերությունը վճարել է 1,357,600 հազար դրամ:

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

Ղեկավարությունը հանձնարարել էր անկախ գնահատողին 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 և 2026թ. հունիսի 30-ի 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:

Գնահատման համար հիմք է հանդիսացել.

- 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.

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

Համադրելի անշարժ գույքի մասով կիրառվող՝ գտնվելու վայրի, վիճակի և չափի հետ կապված ճշգրտումների աճը կհանգեցնի իրական արժեքի նվազմանը:

24. Խոշոր դուստր ընկերություններ

Դուստր ընկերություն	Գրանցման երկիր	2026թ. Սեփականություն/ Քվեարկելու իրավունք	2025թ. Սեփականություն/ Քվեարկելու իրավունք
«Պրեմիում պլազա» ՓԲԸ	Հայաստանի Հանրապետություն	100%	-
«Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ (հիմնադրված 2024թ. մայիսի 31-ին)	Հայաստանի Հանրապետություն	80.997529%	80.997529%
«ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիս» ՍՊԸ	Հայաստանի Հանրապետություն	100.00%	100.00%

2023թ. հուլիսին Ընկերությունը հիմնել է «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիս» ՍՊԸ-ն: 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիս» ՍՊԸ-ն ամբողջությամբ (100%) պատկանում էր Ընկերությանը: «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիս» ՍՊԸ-ի հիմնական գործունեությունը «ԱրտԼայֆ Կեմպինգի Ռեզիդենսիս»-ի կառավարումն է:

2024թ. ապրիլի 30-ի բաժնետերերի հիմնադիր ժողովի որոշմամբ Ընկերությունը, Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը և «Հայփոստ» ՓԲԸ-ն հիմնել են «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն (դուստր ընկերություն)՝ ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի թիվ 1529-Ա որոշման համաձայն: Դուստր ընկերությունը 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:

Չհսկող բաժնեմասին վերաբերող ֆինանսական տեղեկատվություն	19%
	հազ. դրամ
Ոչ ընթացիկ ակտիվներ	20,911,290
Ընթացիկ ակտիվներ	1,627,480
Ընթացիկ պարտավորություններ	123,995
Զուտ ակտիվներ	22,414,776
Տոկոսային եկամուտ բանկային ավանդներից	166,952
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք	(97,717)
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված դրամական հոսքեր	(370,250)
Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված դրամական հոսքեր	361,924

2026թ. մարտին Խումբը ձեռք է բերել «Պրեմիում պլազա» ՓԲԸ-ի նկատմամբ վերահսկողություն՝ ձեռք բերելով Ընկերության բաժնետոմսերի և ձայների իրավունքների 100%-ը 10,213,810 հազար դրամ արժեքով: Ընդհանուր հատուցումը վճարվել է ամբողջությամբ, և ապագայում հաշվարկման և վճարման ենթակա որևէ պայմանական հատուցման պայմանավորվածություն չկա: Խումբը նախատեսում է ձեռք բերված անշարժ գույքի տարածքում իրականացնել զարգացման ծրագիր, որի շրջանակներում գործող շինությունը նախատեսվում է քանդել, իսկ դրա փոխարեն կառուցել նոր բնակելի համալիր:

25. Իրական արժեք և ռիսկերի կառավարում

(ա) Հաշվապահական հաշվառման դասակարգումներ և իրական արժեք

2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ բոլոր ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների, բացառությամբ վարկերի և փոխառությունների, գնահատված իրական արժեքը մոտավորապես հավասար է վերջիններիս հաշվեկշռային արժեքին: Ստացված վարկերի և փոխառությունների իրական արժեքը դասվել է իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակին:

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է ստացված վարկերի և փոխառությունների իրական արժեքը 2026թ. հունիսի 30-ի և 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

2026թ.	Հաշվեկշռային արժեք հազ. դրամ	Իրական արժեք հազ. դրամ	Տարբերություն հազ. դրամ
Վարկեր և փոխառություններ	68,477,202	71,095,078	2,617,876
2025թ.	Հաշվեկշռային արժեք հազ. դրամ	Իրական արժեք հազ. դրամ	Տարբերություն հազ. դրամ
Վարկեր և փոխառություններ	42,990,882	44,832,228	1,841,406

(բ) Իրական արժեքի չափում
Իրական արժեքով չչափվող ֆինանսական գործիքներ

Տեսակը	Գնահատման մեթոդը	Նշանակալի ոչ դիտելի եյակետային տվյալները
Բանկային ավանդ, թողարկված պարտատոմսեր, տրամադրված փոխառություններ և առևտրային դերիտորական պարտքեր	Չեղջված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ*	Չեղջված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն

* Այլ ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են վարկերը և փոխառությունները, վճարվելիք հատուցումը և առևտրային 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:

Առևտրային 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 892,924 հազար դրամ գումարով ընթացիկ հաշիվների մնացորդներ և 17,837,468 հազար դրամ գումարով օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ և 1,577,038 հազար դրամ գումարով բանկային ավանդ (2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 602,773 հազար դրամ գումարով ընթացիկ հաշիվների մնացորդներ, 9,804,322 հազար դրամ գումարով օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ և 6,433,670 հազար դրամ գումարով բանկային ավանդ), 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: 2026թ. հունիսի 30-ի և 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Խումբը տրամադրել է երաշխավորություն բանկին իր մասնակցին տրամադրված համապատասխանաբար 110,637 հազար դրամ և 114,408 հազար դրամ գումարով 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 ողջամտորեն կանխատեսել, օրինակ՝ բնական աղետները:

Ստորև ներկայացված են ֆինանսական պարտավորությունների պայմանագրային մարման ժամկետները 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ: Ներկայացված են ընդհանուր և չգեղջված գումարները, որոնք ներառում են հաշվարկված տոկոսային վճարումները:

30 հունիսի 2026թ. 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	38,179,012	47,336,051	-	2,183,555	10,544,349	7,062,936	27,545,211	-
Գրավով ապահովված վարկային գծեր	13,802,822	20,414,930	-	214,682	1,069,889	4,156,707	14,184,912	788,740
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	10,683,005	11,115,635	-	8,503	10,467,753	51,017	588,362	-
Գրավով չապահովված վարկ կապակցված կողմից	5,812,363	7,169,630	-	130,919	627,581	5,873,527	537,603	-
Վճարվելիք հատուցում Թողարկված պարտատոմսեր	4,472,439	5,430,400	-	1,357,600	1,357,600	-	2,715,200	-
Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	10,019,846	12,407,295	-	358,046	441,509	883,018	10,724,722	-
	10,009,913	10,009,913	686,917	9,322,996	-	-	-	-
Ընդամենը	92,979,400	113,883,854	686,917	13,576,301	24,508,681	18,027,205	56,296,010	788,740
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ (արտահաշվեկշիռ)	110,367	110,367	110,367	-	-	-	-	-
Զուտ դիրքը	92,869,033	113,773,487	576,550	13,576,301	24,508,681	18,027,205	56,296,010	788,740

Ստորև ներկայացված են ֆինանսական պարտավորությունների պայմանագրային մարման ժամկետները 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ: Ներկայացված են ընդհանուր և չգեղջված գումարները, որոնք ներառում են գնահատված տոկոսային վճարումները:

31 դեկտեմբերի 2025թ. 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	21,789,303	26,489,877	-	340,939	6,604,386	11,206,716	8,337,836	-
Գրավով ապահովված վարկային գծեր	13,652,326	18,714,424	-	228,074	1,115,424	2,471,540	12,526,963	2,372,423
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	585,088	744,028	-	9,083	44,390	53,473	637,082	-
Գրավով չապահովված վարկ երրորդ կողմից	6,964,084	8,775,925	450,000	136,917	656,333	1,774,217	5,758,458	-
Վճարվելիք հատուցում	4,209,664	5,430,400	-	-	1,357,600	1,357,600	2,715,200	-
Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	7,914,373	7,914,373	-	6,804,583	1,109,790	-	-	-
Ընդամենը	55,114,859	68,069,027	450,000	7,519,596	10,887,923	16,863,546	29,975,539	2,372,423
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ (արտահաշվեկշիռ)	114,408	114,408	114,408	-	-	-	-	-
Զուտ դիրքը	55,229,267	68,183,435	564,408	7,519,596	10,887,923	16,863,546	29,975,539	2,372,423

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

(iv) Ծուկայական ռիսկ

Ծուկայական ռիսկը Խմբի եկամտի կամ ֆինանսական գործիքների արժեքի տատանման ռիսկն է շուկայական գների, օրինակ՝ արտարժույթի փոխարժեքների, տոկոսադրույքների և բաժնետոմսերի գների փոփոխությունների հետևանքով: Ծուկայական ռիսկի կառավարման նպատակն է կառավարել և հսկել շուկայական ռիսկին ենթարկվածությունը և պահպանել այն ընդունելի սահմանաչափերում՝ միաժամանակ ապահովելով ռիսկի դիմաց օպտիմալ եկամտաբերություն:

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

Արժույթային ռիսկ

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

Ենթարկվածությունն արժույթային ռիսկին

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների կառուցվածքն ըստ արտարժույթների 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ:

հազ. դրամ	ԱՄՆ դոլար	Եվրո	Այլ արտարժույթ	Ընդամենը
ԱԿՏԻՎՆԵՐ				
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	190,262	157,066	676	348,004
Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր	20,010	-	28,029	48,039
Ընդամենը ակտիվներ	210,272	157,066	28,705	396,043
ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ				
Վարկեր և փոխառություններ	52,548,809	-	10,116,030	62,664,839
Թողարկված պարտատոմսեր	7,603,934	-	-	7,603,934
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	14,386	73,844	-	88,230
Ընդամենը պարտավորություններ	60,167,129	73,844	10,116,030	70,357,003
Զուտ դիրքը	(59,956,857)	83,222	(10,087,325)	(69,960,960)

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների կառուցվածքն ըստ արտարժույթների 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

հազ. դրամ	ԱՄՆ դոլար	Եվրո	Այլ արտարժույթ	Ընդամենը
ԱԿՏԻՎՆԵՐ				
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	235	1	-	236
Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր	92,810	61,476	50,616	204,902
Ընդամենը ակտիվներ	93,045	61,477	50,616	205,138
ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ				
Վարկեր և փոխառություններ	36,026,738	-	-	36,026,738
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	1,326	142,403	24	143,753
Ընդամենը պարտավորություններ	36,028,064	142,403	24	36,170,491
Զուտ դիրքը	(35,935,019)	(80,926)	50,592	(35,965,353)

Տարվա ընթացքում կիրառվել արտարժույթի հետևյալ փոխարժեքները.

ՀՀ դրամ	Միջին փոխարժեք		Սփոթ փոխարժեքը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ	
	2026թ.	2025թ.	2026թ.	2025թ.
ԱՄՆ դոլար	374.22	386.82	367.89	381.36

2գայնության վերլուծություն

Ստորև ներկայացված ՀՀ դրամի ողջամտորեն հնարավոր արժևորումը (արժեզրկումը) ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ կավելացներ (կնվազեցներ) շահույթը կամ վնասը ստորև ներկայացված գումարների չափով: Այս վերլուծությունը հիմնված է արտարժույթի փոխարժեքների այն փոփոխությունների վրա, որոնք Խումբը համարում է որպես ողջամտորեն հնարավոր հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ: Վերլուծությունն իրականացնելիս ենթադրվում է, որ մյուս բոլոր փոփոխականները, մասնավորապես տոկոսադրույքները, կմնան անփոփոխ:

հազ. դրամ	Արժևորում	Արժեզրկում
	Շահույթ կամ վնաս	Շահույթ կամ վնաս
30 հունիսի 2026թ.		
ՀՀ դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ	6,996,096	(6,996,096)
31 դեկտեմբերի 2025թ.		
ՀՀ դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ	3,596,535	(3,596,535)

Տոկոսադրույքային ռիսկ

Տոկոսադրույքների փոփոխություններն ազդեցություն են ունենում հիմնականում վարկերի և փոխառությունների վրա՝ փոխելով կամ դրանց իրական արժեքը (ֆիքսված տոկոսադրույքով պարտք) կամ ապագա դրամական հոսքերը (փոփոխուն տոկոսադրույքով պարտք): Ղեկավարությունը չի կիրառում ֆիքսված կամ փոփոխուն տոկոսադրույքների նկատմամբ Խմբի ենթարկվածությունը որոշող ձևակերպված քաղաքականություն: Այնուամենայնիվ, նոր վարկերի կամ փոխառությունների դեպքում ղեկավարությունը հիմնվում է իր դատողությունների վրա որոշելու համար, թե որ տոկոսադրույքը՝ ֆիքսված 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	
	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Ֆիքսված տոկոսադրույքով գործիքներ		
Ֆինանսական ակտիվներ	19,414,506	16,237,992
Ֆինանսական պարտավորություններ	(68,477,202)	(42,990,822)
	(49,062,696)	(26,448,971)

Իրական արժեքի զգայնության վերլուծություն ֆիքսված տոկոսադրույքով գործիքների համար

Խումբը չի հաշվառում ֆիքսված 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:

26. Վարձակալություն

(բ) Խումբը՝ որպես վարձատու

Խումբը վարձակալության է հանձնում իր ներդրումային գույքը (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:

2026թ. ընթացքում Խումբը ճանաչել է 143,255 հազար դրամ գումարով եկամուտ վարձակալությունից (2025թ.-ի առաջին կիսամյակի ընթացքում՝ 146,114 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

2026 թ. – Գործառնական վարձակալություն ՖՀՄՄ 16 համաձայն

Մինչև մեկ տարի ժամկետով	254,459
Մեկից երկու տարի ժամկետով	218,812
Երկուսից երեք տարի ժամկետով	153,020
Երեքից չորս տարի ժամկետով	118,338
Չորսից հինգ տարի ժամկետով	42,673
Ավելի քան հինգ տարի ժամկետով	-

Ընդամենը

787,302

2025 թ. – Գործառնական վարձակալություն ՖՀՄՄ 16 համաձայն

Մինչև մեկ տարի ժամկետով	203,981
Մեկից երկու տարի ժամկետով	194,180
Երկուսից երեք տարի ժամկետով	109,186
Երեքից չորս տարի ժամկետով	57,698
Չորսից հինգ տարի ժամկետով	16,301
Ավելի քան հինգ տարի ժամկետով	-

Ընդամենը

581,346

27. 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 Խումբն ունի կողմերի միջև կնքված պայմանագրերով նախատեսված հանձնառություններ: 2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ Ընկերությունն ունի 1,248,700 հազար դրամ (2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 2,202,825 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 13(ա)):

Ակտիվների ձեռքբերում

2024թ. հունիսի 4-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 24 ամսով կամ Ծրագրի վերջնաժամկետի կետանց ավելի քան 48 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 շինթույլտվությանը 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 2026թ. հունիսի 30-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:

2026թ. հունիսի 30-ի դրությամբ Բացասական իրադարձություններ չեն եղել, և Խմբի ղեկավարությունը վստահ է, որ չի իրագործի վաճառքի օպցիոնը մոտ ապագայում:

28. 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 դատարանի 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 դատարանի 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:

29. 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) Գործաբեներ Տնօրենների խորհրդի անդամների և ղեկավարության հետ

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

հազ. դրամ	01/01/2026 – 30/06/2026	01/01/2025 – 31/12/2025
Աշխատավարձ և պարգևավճարներ	102,546	123,435

(գ) Այլ գործարքներ կապակցված կողմերի հետ

հազ. դրամ	Գործարքի գումարը հաշվետու ժամանակաշրջանի համար		Մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ	
	01/01/2026 – 30/06/2026	01/01/2025 – 31/12/2025	30 հունիսի 2026թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Ներդրումային գույքի վարձակալություն				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	86,981	121,433	194,517	203,786
Կառուցվող գույքային պաշարների՝ նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ				
Մասնակից	-	-	(332,080)	(332,080)
Ապրանքների/ծառայությունների ձեռքբերում				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	(119,395)	(270,635)	(18,702)	(9,151)
Տրված կանխավճարներ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ		188,546		16,264
Նվիրատվության ծախսեր				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	(10,000)	(20,000)	-	-
Թողարկված պարտատոմսեր				
Մասնակից	367,890	-	367,890	-
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	235,450	-	235,450	-
Ստացված վարկեր և փոխառություններ				
Մասնակից	900,000	(1,285,000)	-	(900,000)
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	641,760	(6,031,277)	(5,812,363)	(6,064,084)
Տրամադրված վարկեր և փոխառություններ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններ	-	-	467,000	467,000
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ				
Մասնակից	-	-	(110,367)	(114,408)

Կապակցված կողմերից ստացված վարկերի և փոխառությունների պայմանները ներկայացված են Ծանոթագրություն 19-ի (ա) կետում:

2026թ. առաջին կիսամյակի ընթացքում կապակցված կողմերից ստացված վարկերի և փոխառությունների գծով հաշվեգրվել է 390,018 հազար դրամի չափով տոկոսային ծախս (2025թ-ի առաջին կիսամյակի ընթացքում՝ 556,277 հազար դրամ):

30. Չափման հիմունքներ

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

31. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության Էական մասեր

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

(ա) Հասույթ

Հաճախորդների հետ պայմանագրերին վերաբերող Խմբի 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 զեղչում է ճիշտ մինչև՝

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

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

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

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

(դ) Շահութահարկ

Շահութահարկը բաղկացած է ընթացիկ և հետաձգված հարկերից: Շահութահարկը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում, բացառությամբ այն մասի, որը վերաբերում է բիզնեսի 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 դրույքաչափերը, որոնք ուժի մեջ են եղել կամ ըստ էության ուժի մեջ են եղել հաշվետու ամսաթվի դրությամբ, և ներառում է նախորդ տարիների համար վճարման ենթակա հարկի գծով ճշգրտումները:

(ii) Հետաձգված հարկ

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

Հետաձգված հարկային ակտիվները ճանաչվում են չօգտագործված հարկային վնասների, չօգտագործված հարկային զեղչերի և նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունների գծով այն չափով, որով հավանական է, որ 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 դրույքաչափերը, որոնք ակնկալվում է, որ կկիրառվեն ժամանակավոր տարբերությունների նկատմամբ վերջիններս մարելիս՝ 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 իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք և հետաձգված հարկային ակտիվներն ու հետաձգված հարկային պարտավորությունները վերաբերում են շահութահարկին, որը գանձվում է նույն հարկային մարմնի կողմից նույն հարկատուից կամ տարբեր հարկատուներից, որոնք մտադիր են կամ մարել ընթացիկ հարկային պարտավորությունները և ակտիվներ գուտ 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:

(զ) Հիմնական միջոցներ

(i) Ծանաչում և չափում

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

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

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

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

(ii) Հետագա ծախսումներ

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

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

(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,
– ավտոմեքենաներ	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 իրական 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:

(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:

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 առևտրային 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:

(v) 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 է: 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 գույտ 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 գույտ 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 մեծամասնությունն 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 շնորհ ստանալու պայմանները բավարարվում են համապատասխան ծախսերը ճանաչելուց հետո: Այդ դեպքում շնորհը ճանաչվում է, երբ դառնում է ստացման ենթակա:

(ծ) Սեզմենտային հաշվետվություններ

Գործառնական սեզմենտը Խմբի բաղադրիչ է, որը ներգրավված է ձեռնարկատիրական գործունեությունում, որից կարող է վաստակել հասույթ և կրել ծախսեր (ներառյալ Խմբի այլ բաղադրիչների հետ գործառնություններից հասույթ և ծախսերը), որի գործառնական արդյունքները կանոնավոր կերպով վերանայվում են գլխավոր գործառնական որոշում կայացնողի կողմից՝ սեզմենտին միջոցների բաշխման վերաբերյալ որոշում կայացնելու և դրա գործունեության արդյունքները գնահատելու նպատակով, և որի գծով առկա է առանձին ֆինանսական տեղեկատվություն: Ղեկավարությունը գտնում է, որ Խումբը բաղկացած է մեկ գործառնական սեզմենտից:

32. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ

Մի շարք նոր ստանդարտներ գործում են 2026թ. 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 շահույթահարկ: Կազմակերպություններից նաև պահանջվում է ներկայացնել նոր սահմանված գործառնական շահույթի ենթագումարը: Կազմակերպության գուտ շահույթը չի փոխվում:
- Դեկավարության կողմից սահմանված կատարողականի չափորոշիչները բացահայտվում են ֆինանսական հաշվետվություններին կից մեկ ծանոթագրությունում:
- Տրամադրվում է ընդլայնված ուղեցույց ֆինանսական հաշվետվություններում տեղեկատվությունը խմբավորելու վերաբերյալ:

Բացի այդ բոլոր կազմակերպություններից պահանջվում է օգտագործել գործառնական շահույթի ենթագումարը որպես մեկնաբանական 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 դեկավարության 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:

- Ֆինանսական գործիքների դասակարգում և չափում (ՖՀՄՍ 9-ի և ՖՀՄՍ 7-ի փոփոխություններ)
- Բնական աղբյուրներից ստացվող էլեկտրաէներգիայի առուվաճառքի պայմանագրեր (ՖՀՄՍ 9-ի և ՖՀՄՍ 7-ի փոփոխություններ)