

## ՀԱՇՎԵՏՈՒ ԹՈՂԱՐԿՈՂԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՈՒ ԱՆՁԱՆՅ ՀԱՅՏԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Սույնով հաստատում ենք, որ մեր լավագույն տեղեկացվածության համաձայն՝ «Լույսեր» ՓԲԸ (այսուհետ՝ Թողարկող) 2023թ. տարեկան ֆինանսական հաշվետվությունները ճշգրիտ և լիարժեք ձևով արտացոլում են «Լույսեր» ՓԲԸ ակտիվների և պարտավորությունների, ֆինանսական վիճակի, եկամուտների և ծախսերի իրական պատկերը, իսկ կառավարման մարմինների 2023թ. տարեկան զեկույցը ճշգրիտ և լիարժեք ձևով արտացոլում է Թողարկողի ընդհանուր վիճակը, բիզնեսի արդյունքները և զարգացումը ու ներառում է այն հիմնական ռիսկերի նկարագիրը, որոնց հետ առնչվում է «Լույսեր» ՓԲԸ-ն:

Գրիգոր Չիչոյան

Գործադիր տնօրեն



26.04.2024թ.

Արամ Տիտանյան

Գլխավոր հաշվապահ

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

26.04.2024թ.

**«Լույսեր»**

**Փակ բաժնետիրական ընկերություն**

**ՏԱՐԵԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**

**2023 ԹՎԱԿԱՆ**

## «Լույսեր» ՓԲԸ

### 2023թ. տարեկան հաշվետվություն

Ընկերությունը հաշվետու ժամանակաշրջանում իրականացրել է ակտիվ գործունեություն. բնակարանների վաճառքը, շինարարական աշխատանքները և հաճախորդների բարձրակարգ սպասարկումը շարունակվել են: Պայմանավորված վերոնշյալով՝ գրանցվել է ֆինանսական ցուցանիշների աճ՝ նախորդ տարվա նույն ժամանակաշրջանի հետ համեմատ: Հիմնվելով ընկերության ցուցաբերած արդյունքների վրա՝ կայացվել են հեռանկարային զարգացման որոշումներ՝ ընկերության գործունեության ընդլայնման և նոր նախագծերի մշակման ուղղությամբ:

### Հաշվեկշռային հիմնական ցուցանիշներ

Ընկերության **կանոնադրական կապիտալը** բաղկացած է 582,310 հատ 1000 դրամ անվանական արժեքով հասարակ (սովորական) բաժնետոմսերից: Ընկերության բոլոր բաժնետոմսերը տեղաբաշխված են ու լրիվ վճարված: Ընկերության վարկային պարտավորությունների պատշաճ և ամբողջական կատարման ապահովման նպատակով ընկերության հասարակ անվանական բաժնետոմսերը գրավադրված են:

Հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ «Լույսեր» ՓԲԸ-ի (այսուհետ՝ Ընկերություն) **ակտիվները** կազմել են մոտ 26.19 մլրդ ՀՀ դրամ՝ տարվա ընթացքում աճելով 7 մլրդ ՀՀ դրամով: Այս աճը պայմանավորված է հետևյալ կետերով՝

- Կառուցապատողի հատուկ հաշիվը, 31.12.2022թ.-ի համեմատ, դրսևորել է աճ՝ կազմելով 7.918 մլրդ ՀՀ դրամ:

- Ընկերության պաշարները և տրված կանխավճարները ևս 4.703 մլրդ ՀՀ դրամի չափով աճ են գրանցել՝ կազմելով 15.57 մլրդ ՀՀ դրամ:

Ընկերության **ակտիվների** գերակշիռ մասը բաժին է ընկնում հաճախորդներից ստացված մուտքերին և պաշարներին, որոնք 31.12.2023թ. վերջի դրությամբ միասին կազմել են ակտիվների 84.36%-ը:

Ակտիվների աճին զուգընթաց տարվա ընթացքում աճել են նաև Ընկերության **պարտավորությունները՝** 31.12.2023թ. կազմելով 24.39 մլրդ ՀՀ դրամ: Պարտավորությունների աճը հիմնականում պայմանավորված է գնորդներից ընթացիկ կանխավճարների աճի հետ:

Ինչպես ակտիվները և պարտավորությունները, սեփական կապիտալը նույնպես որոշակի աճ է գրանցել՝ 31.12.2023թ. դրությամբ կազմելով 1.798 մլրդ ՀՀ դրամ՝ ցուցաբերելով 29% աճ:

Ամփոփելով Ընկերության **համապարփակ ֆինանսական արդյունքների** ցուցանիշները՝ հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում Ընկերության շահույթը կազմել է 406.44 մլն ՀՀ դրամ:

### **Դրամական հոսքեր**

Հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ զգալիորեն աճել է Ընկերության դրամական միջոցների ընդհանուր մնացորդը: Ընկերության **գործառնական գործունեությունից դրամական հոսքերը** 2023թ.-ին կազմել են մինուս 179.49 մլն ՀՀ դրամ: Բացասական ցուցանիշի հիմնական պատճառը մատակարարներին արված վճարումներն են, որոնք կազմել է 4.641 մլրդ ՀՀ դրամ:

2023թ. ընթացքում գրանցվել է **ներդրումային գործունեությունից դրամական** զուտ հոսքերի բացասական ցուցանիշ՝ կազմելով -1.425 մլրդ ՀՀ դրամ: Համեմատելով 2022թ.-ին ներդրումային գործունեությունից դրամական զուտ հոսքերի հետ ( -2.882 մլրդ ՀՀ դրամ)՝ ներդրումային գործունեությունից դրամական զուտ հոսքերը աճել են 1.46 մլրդ ՀՀ դրամով, ինչը հիմնականում պայմանավորված է կառուցապատողի հատուկ հաշվին առկա միջոցների սառեցման. պարտատոմսերի ձեռքբերման և այլ գործողությունների հետ:

**Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական** զուտ հոսքերը 2023թ.-ի ընթացքում նախորդ տարվա համեմատ աճ են գրանցել՝ կազմելով 1.698 մլրդ ՀՀ դրամ: Աճը հիմնականում պայմանավորված է Ընկերության կողմից տեղաբաշխված պարտատոմսերի և բանկային վարկի ստացման հետ:

### **Ռիսկեր և անորոշություններ**

Ազգային և համաշխարհային տնտեսություններում տեղի ունեցող իրադարձությունները իրենց ազդեցությունն են թողնում Ընկերության թե՛ ներքին և թե՛ արտաքին շուկաներում իրականացվող գործունեության վրա: Ընկերությունը, կառավարման ստանդարտների, ընթացակարգերի, շահառուների հետ կնքվող հատուկ մշակված պայմանագրերի, ինչպես նաև ոլորտի մշտական մոնիտորինգի միջոցով ձգտում է կառավարել առկա հնարավոր ռիսկերից և անորոշություններից առաջացող վնասները:

Վաճառքների և կատարվող ծախսերի ճիշտ պլանավորման և սինխրոնիզացիայի արդյունքում նախորդ տարվա համեմատ Ընկերությունը էականորեն կրճատել է տոկոսային ծախսերի և եկամուտների տարբերությունը՝ ձգտելով զրոյի: Ընկերությունը ենթարկված է ֆինանսական գործիքների օգտագործումից առաջացող որոշակի ռիսկերի, որոնք են՝

### **Պարտքային Ռիսկ**

Պարտքային ռիսկը կարող է առաջանալ այն դեպքերում, երբ կողմը՝ իր պայմանագրով սահմանված պարտականությունների չկատարմամբ, Ընկերության համար առաջացնում է ֆինանսական կորուստ: Վերջինս պայմանավորված է լինում Ընկերության պատվիրատուներից ստացվելիք դեբիտորական պարտքերի չվճարմամբ: Առևտրական դեբիտորական պարտքերը հիմնականում ընդգրկում են ծառայությունների մատուցման և/կամ ապրանքների մատակարարման դիմաց ստացվելիք գումարները: Նշված ռիսկի զսպման նպատակով գնորդների հետ պայմանագրերում նախատեսվում են համապատասխան դրույթներ՝ ժամկետանց գումարի նկատմամբ տույժերի կիրառմամբ և պայմանագրերի միակողմանիորեն վաղաժամկետ լուծման հնարավորությամբ: Բացի այդ, Ընկերությունում կա պարտքերի հավաքագրման համար պատասխանատու ստորաբաժանում, որը խստորեն հետևում է միջոցների հաշվառմանը և ժամանակին վճարմանը:

### **Իրացվելիության Ռիսկ**

Իրացվելիության ռիսկն այն ռիսկն է, որի դեպքում Ընկերությունը կարող է դժվարություն ունենալ իր ֆինանսական պարտավորությունները կատարելիս, որոնք մարվում են դրամական միջոց կամ այլ ֆինանսական ակտիվ տրամադրելով: Այս կապակցությամբ Ընկերությունը մշտական վերլուծության է ենթարկում իր ընթացիկ ֆինանսական պարտավորությունները և ապահովում է բավարար իրացվելի ակտիվներն՝ ընթացիկ պարտավորությունները ժամանակին սպասարկելու նպատակով: Ընկերության մատակարարները, փոխատուները և պարտատերերը վճարվում են ժամանակին՝ առանց ուշացումների: Ընկերությունը կառավարում է իրացվելիության ռիսկը՝ շարունակաբար մոնիտորինգի ենթարկելով կանխատեսված և փաստացի դրամական հոսքերը,

Ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների մարման ժամկետներն իրար համապատասխանեցնելով:

### **Շուկայական ռիսկ**

Շուկայի ռիսկը կորստի հավանականությունն է այն գործոնների պատճառով, որոնք ազդում են ֆինանսական շուկաների ընդհանուր գործունեության վրա, որում ներգրավված է ներդրողը: Շուկայական ռիսկի հիմնական աղբյուրներից են ռեցեսիաները, տոկոսադրույքների տատանումները, արտարժույթի փոխարժեքները, քաղաքական ցնցումները, բնական աղետները և ահաբեկչությունները:

- **Արժույթային Ռիսկ**

Արտարժույթային ռիսկը արտարժույթի փոխարժեքների տատանման արդյունքում ընկերության կորուստներ կրելու հավանականությունն է: Արտարժույթային շուկայում ԱՄՆ դոլար/ՀՀ դրամ փոխարժեքն ունեցել է նվազման միտում՝ դրսևորելով բարձր տատանողականություն: Նմանատիպ տենդենց է դիտվել նաև Եվրո/ՀՀ դրամ և ՌԴ ռուբլի/ՀՀ դրամ փոխարժեքների գծով: Ընկերությունը շենքերի կառուցման համար ձեռք է բերում ապրանքներ, որոնք ներմուծվում են և հետևաբար դրանց արժեքը կարող է փոփոխվել պայմանավորված փոխարժեքի փոփոխությամբ: Արտարժույթի փոխարժեքի աննպաստ փոփոխություններով պայմանավորված շինարարության ծախսերի ավելացման ռիսկը մեղմվում է գնորդների, մատակարարների և կապալառուների հետ կնքված պայմանագրերում նախատեսված ինդեքսավորման դրույթով: Արտարժույթային ռիսկին ենթարկվածությունները կառավարելու նպատակով ածանցյալ գործիքներ Ընկերությունը չի օգտագործվում:

2023թ. ընթացքում ընդհանուր առմամբ արտարժույթի վերագնահատումից վնաս չի գրանցվել:

- **Տոկոսադրույքային Ռիսկ**

Տոկոսադրույքների փոփոխություններն ուղղակիորեն ազդում են փոխառությունների և փոխատվությունների վրա՝ փոփոխելով դրանց իրական արժեքը (ֆիքսված տոկոսադրույքով գործիք) կամ դրանց ապագա դրամական հոսքերը (փոփոխական տոկոսադրույքով գործիք): Ղեկավարությունը չունի ֆորմալ քաղաքականություն՝ որոշելու, թե Ընկերությունն ինչքանով պետք է ենթարկված լինի փոփոխական և ինչքանով ֆիքսված դրույքներին: Այնուամենայնիվ, նոր փոխառությունների ձեռքբերման կամ տրամադրման դեպքում ղեկավարությունն օգտագործում է իր դատողությունը, որպեսզի որոշի, թե մինչև մարումն ընկած ակնկալվող ժամկետում Ընկերության համար որը կլինի առավել նպաստավոր՝ փոփոխական, թե՛ ֆիքսված տոկոսադրույքը: Ընկերությունն ունի զգալի ծավալով ներգրաված ֆիքսված տոկոսադրույքով վարկեր և փոխառություններ: Քանի որ տոկոսադրույքները ֆիքսված են, տոկոսադրույքից առաջացող դրամական հոսքերի ռիսկին ենթարկվածություն չունի, սակայն ունի զգալի ենթարկվածություն տոկոսադրույքից առաջացող գնային՝ իրական արժեքի տատանման ռիսկին, մասնավորապես, պարտատոմսերի մասով: Այնուամենայնիվ, բոլոր վարկերը, փոխառությունները և պարտատոմսերը չափվում են ամորտիզացված արժեքով, այլ ոչ թե իրական արժեքով:

## **Հետագա զարգացման նկարագիր**



2023-2024թթ.-ի ընթացքում «Լույսեր» ՓԲԸ-ի հիմնական առաքելությունն է «Լույսեր» բնակելի համալիրի բարեհաջող ավարտը և ավարտական ակտի ստացումը, հաճախորդների, մատակարարների և այլ շահագրգիռ անձանց նկատմամբ պայմանագրային պարտավորությունների պատշաճ կատարումը և որակյալ ծառայությունների մատուցումը: Ընկերությունը մշտապես ուսումնասիրում է շուկան, սպառողների կարիքները և պահանջները՝ հետագա նախագծերի մշակման նպատակով: Այսպես՝ «Լույսեր» բնակելի նախագծից բացի, Ընկերությունը նախատեսում է իրագործել «Լույսեր» բազմաֆունկցիոնալ կոմերցիոն նախագիծը, որը մոտ 20 հազար քմ. ընդհանուր տարածքով շինություն է՝ ապահովված տարբեր ենթակառուցվածքներով:

# «ԼՈՒՅՍԵՐ» ՓԲԸ

2023 թ.

ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ  
ԱՆԿԱԽ ԱՈՒԴԻՏՈՐԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Երևան-2024

**Բովանդակություն**

**ԱՆԿԱԽ ԱՌԻԴԻՏՈՐԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ** .....3

**ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՎԻՃԱԿԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ** .....7

**ՀԱՄԱՊԱՐՓԱԿ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**.....8

**ՍԵՓԱԿԱՆ ԿԱՊԻՏԱԼՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**.....9

**ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՀՈՍՔԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**.....10

**2023թ. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻՆ ԿԻՑ ԾԱՆՈԹԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ** .....11



## ԱՆԿԱՆ ԱՈՒԴԻՏՈՐԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

«Լույսեր» ՓԲԸ բաժնետերերին

### Կարծիք

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Լույսեր» ՓԲԸ-ի (այսուհետ՝ Ընկերություն) 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտվող տարվա կից ներկայացվող ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են՝ առ 31 դեկտեմբերի 2023թ. ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը, այդ ամսաթվին ավարտվող տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվությունը, սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվությունը, դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունը և ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները՝ ներառյալ հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության հիմնական դրույթների ամփոփագիրը:

Մեր կարծիքով, ֆինանսական հաշվետվությունները, բոլոր էական առումներով, ճշմարիտ են ներկայացնում «Լույսեր» ՓԲԸ-ի առ 31 դեկտեմբերի 2023թ. ֆինանսական վիճակը և այդ ամսաթվին ավարտվող տարվա գործունեության արդյունքներն ու դրամական հոսքերը՝ ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտներին (ՖՀՄՍ-ին) համապատասխան:

### Կարծիքի հիմք

Մենք աուդիտն անցկացրել ենք Աուդիտի միջազգային ստանդարտներին (ԱՄՍ-ներ) համապատասխան: Այդ ստանդարտներից բխող մեր պատասխանատվությունը լրացուցիչ նկարագրված է այս եզրակացության՝ «Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար» բաժնում: Մենք անկախ ենք Ընկերությունից՝ Հաշվապահների էթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված Պրոֆեսիոնալ հաշվապահի էթիկայի կանոնագրքի (ՀԷՄՄ կանոնագիրք) և Հայաստանի Հանրապետությունում ֆինանսական հաշվետվությունների այս աուդիտի նկատմամբ կիրառելի անկախության և էթիկայի պահանջներին համապատասխան, և մենք կատարել ենք էթիկայի գծով մեր այլ պարտականությունները՝ այդ պահանջներին և ՀԷՄՄ կանոնագրքին համապատասխան: Մենք համոզված ենք, որ մեր ձեռք բերած աուդիտորական ապացույցները բավարար են ու համապատասխան, որպեսզի հիմք ապահովեն մեր կարծիքի համար:

### Աուդիտի առանցքային հարցեր

Աուդիտի առանցքային հարցեր են հանդիսանում այն հարցերը, որոնք, ըստ մեր մասնագիտական դատողության, առավել նշանակալի էին հաշվետու ժամանակաշրջանի ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի ընթացքում: Մենք անդրադարձել ենք այդ հարցերին ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համատեքստում՝ որպես մեկ ամբողջություն և ֆինանսական հաշվետվությունների վերաբերյալ մեր կարծիքը ձևավորելիս չենք տրամադրում առանձին կարծիք այս հարցերի վերաբերյալ:

<b>Գնորդների հետ պայմանագրում նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի առկայության գնահատում և դրա ազդեցություն</b>
Տեղեկատվությունը ներկայացված է ֆինանսական հաշվետվություններին կից 3.1-րդ, 4.1-րդ, 21-րդ և 24-րդ Ծանոթագրություններում:

<b>Աուդիտի առանցքային հարց</b>	<b>Աուդիտի առանցքային հարցի հետ կապված իրականացված աուդիտորական ընթացակարգեր</b>
<p>Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորությունը կազմում է Ընկերության ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում հաշվետու տարվա վերջի դրությամբ ներկայացված ընդհանուր պարտավորությունների մոտ 70%-ը, և դրա նկատմամբ հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության, դատողությունների և գնահատումների կիրառման գործընթացում փոքր սխալն անգամ կարող է հանգեցնել էական խեղաթյուրումների: Ընկերության կողմից գնորդների հետ կնքված պայմանագրերում նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի առկայության գնահատումը պահանջում է կատարել մասնագիտական դատողություններ և դիտարկել հետևյալ առանցքային հարցերը.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• խոստացված հատուցման գումարի և խոստացված ապրանքի կամ ծառայության վաճառքի «կանխիկ» գնի միջև տարբերության և</li> <li>• հետևյալ երկուսի միացյալ ազդեցությունը՝ <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) գնորդին Ընկերության կողմից խոստացված ապրանքների փոխանցման պահի և դրանց համար գնորդի կողմից վճարման պահի միջև ակնկալվող ժամանակի տևողության և</li> <li>(ii) շուկայում գերակայող տոկոսադրույքների</li> </ul> </li> <li>• այն հարցի գնահատումը, թե արդյոք խոստացված ապրանքների փոխանցման պահի և դրանց համար գնորդի կողմից վճարման պահի միջև առկա ժամանակային մեծ տարբերության պատճառը կամ նպատակը Ընկերությանը ֆինանսավորում ապահովելն է, թե կա դրանից տարբերվող այլ նպատակ կամ պատճառ՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ գնորդների կողմից կանխավճարված միջոցների զգալի մասը հասանելի չէ Ընկերության կողմից իր հայեցողությամբ օգտագործելու համար կամ հասանելի է դառնում շատ ավելի ուշ:</li> </ul>	<p>Մենք վերլուծել ենք գնորդների հետ կնքված պայմանագրերում նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի գնահատմանը վերաբերող Ընկերության մեթոդաբանության և քաղաքականության առանցքային դրույթները ՖՀՄՍ 15-ի պահանջների հետ համապատասխանության տեսանկյունից:</p> <p>Նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի գնահատման հետ կապված ղեկավարության կողմից կատարված մասնագիտական դատողությունների և ենթադրությունների տեղին լինելու, ինչպես նաև դրանց կիրառման արդյունքում ֆինանսական հաշվետվություններում արտացոլված ցուցանիշների արժանահավատ լինելու մեջ համոզվելու համար իրականացրել ենք հետևյալ աուդիտորական ընթացակարգերը.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Որպես բարդ մասնագիտական դատողություն պահանջող հարց՝ կապված ՖՀՄՍ 15-ի պահանջների ճիշտ մեկնաբանման և կիրառման հետ, իրականացրել ենք արտաքին խորհրդակցություն խորը մասնագիտական փորձառություն ունեցող մասնագետի հետ,</li> <li>• Կիրառելի տոկոսադրույքների հիմնավորության ստուգում,</li> <li>• Ստացված կանխավճարների և դրանց «ազատ» մասի մնացորդների վերահաշվարկում և ստուգում,</li> </ul> <p>Գնահատել ենք 3.1-րդ, 4.1-րդ, 21-րդ և 24-րդ Ծանոթագրություններում կատարված բացահայտումների տեղին լինելը:</p>

**Ղեկավարության պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար**

Ընկերության գործադիր ղեկավարությունը պատասխանատու է ՖՀՄՍ-ին համապատասխան ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման և ճշմարիտ ներկայացման համար և այնպիսի ներքին հսկողության

համակարգի համար, որը ղեկավարությունն անհրաժեշտ կհամարի էական անճշտություններից (թե՛ սխալի, թե՛ խարդախության արդյունքում առաջացող) զերծ ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման հնարավորություն ընձեռելու համար:

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս գործադիր ղեկավարությունը պատասխանատու է Ընկերության անընդհատ գործելու կարողությունը գնահատելու համար՝ անհրաժեշտության դեպքում բացահայտելով անընդհատությանը վերաբերող հարցերը, ինչպես նաև հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքը կիրառելու համար, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ ղեկավարությունը մտադիր է կամ լուծարելու Ընկերությունը, կամ դադարեցնելու դրա գործունեությունը, կամ էլ չունի այդպես չվարվելու որևէ իրատեսական այլընտրանք:

Ընկերության կորպորատիվ կառավարման համար պատասխանատու այլ մարմիններն ու անձինք պատասխանատու են Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման գործընթացի վերահսկման համար:

**Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար**

Մեր նպատակներն են՝ ձեռք բերել ողջամիտ հավաստիացում այն մասին, թե արդյոք ֆինանսական հաշվետվություններն, ամբողջությամբ վերցրած, զերծ են խարդախության կամ սխալի հետևանքով առաջացող էական անճշտություններից, և ներկայացնել մեր կարծիքը ներառող աուդիտորի եզրակացություն: Ողջամիտ հավաստիացումը բարձր մակարդակի հավաստիացում է, բայց այն չի երաշխավորում, որ ԱՄՍ-ներին համապատասխան իրականացված աուդիտը միշտ կհայտնաբերի գոյություն ունեցող էական անճշտությունը: Անճշտություններ կարող են առաջանալ սխալի կամ խարդախության արդյունքում և համարվում են էական, երբ խելամտորեն կարող է ակնկալվել, որ դրանք, առանձին կամ միասին վերցրած, կազդեն օգտագործողների՝ ֆինանսական հաշվետվությունների հիման վրա կայացվող տնտեսական որոշումների վրա:

Որպես ԱՄՍ-ներին համապատասխան իրականացվող աուդիտի մաս՝ մենք կիրառում ենք մասնագիտական դատողություն և պահպանում մասնագիտական կասկածամտություն աուդիտի ողջ ընթացքում: Մենք նաև՝

- նույնականացնում և գնահատում ենք խարդախության կամ սխալի հետևանքով ֆինանսական հաշվետվությունների էական անճշտության ռիսկերը, այդ ռիսկերից ելնելով նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար և համապատասխան հիմք են ապահովում մեր կարծիքի համար: Խարդախությունից առաջացող էական անճշտության չհայտնաբերման ռիսկն ավելի բարձր է, քան սխալից առաջացողինը, քանի որ խարդախությունը կարող է ներառել հանցավոր համաձայնություն, զեղծարարություն, միտումնավոր բացթողումներ, խեղաթյուրումներ կամ ներքին հսկողության համակարգի շրջանցում:
- պատկերացում ենք կազմում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության համակարգի մասին՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընթացակարգեր նախագծելու, այլ ոչ թե Ընկերության ներքին հսկողության համակարգի արդյունավետության վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու նպատակով:
- գնահատում ենք հաշվապահական հաշվառման կիրառված քաղաքականության տեղին լինելը և ղեկավարության կողմից կատարած հաշվապահական հաշվառման գնահատումների ու կից բացահայտումների հիմնավորվածությունը:
- եզրահանգում ենք կատարում ղեկավարության կողմից հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքի կիրառման տեղին լինելու վերաբերյալ և, հիմնվելով ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա, գնահատում ենք՝ արդյոք առկա է էական անորոշություն կապված դեպքերի կամ պայմանների հետ, որոնք կարող են նշանակալի կասկած հարուցել Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության

վերաբերյալ: Եթե մենք եզրակացնենք, որ առկա է էական անորոշություն, ապա մենք պետք է մեր աուդիտորի եզրակացությունում ուշադրություն հրավիրենք ֆինանսական հաշվետվությունների համապատասխան բացահայտումներին, կամ, այդպիսի բացահայտումների ոչ համապատասխան լինելու դեպքում՝ ձևափոխենք մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են ընդհուպ մինչև մեր աուդիտորի եզրակացության ամսաթիվը ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա: Այնուամենայնիվ, ապագա դեպքերը կամ պայմանները կարող են պատճառ հանդիսանալ, որ Ընկերությունն այլևս չհամարվի անընդհատ գործող:

- գնահատում ենք ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքն ու բովանդակությունը, ներառյալ՝ բացահայտումները, և այն, թե արդյոք ֆինանսական հաշվետվությունները պատկերում են դրանց հիմքում ընկած գործարքներն ու դեպքերն այնպես, որ ապահովվի ճշմարիտ ներկայացում:

Ի թիվս այլ հարցերի, մենք տեղեկացնում ենք Ընկերության ղեկավարությանը աուդիտի պլանավորված շրջանակի և ժամկետների, աուդիտի ընթացքում հայտնաբերված նշանակալի հարցերի, ներառյալ՝ ներքին հսկողության համակարգի նշանակալի թերությունների մասին:

Սույն անկախ աուդիտորի եզրակացության համար հիմք հանդիսացած աուդիտի պատասխանատու ղեկավարն է՝



Արթուր Հարությունյան

Տնօրեն, որակավորված աուդիտոր,  
ՀԳԳՀ՝ 2 20 0017

«Էյ-Էն Աուդիտ» ՓԲԸ

Երևան

23 ապրիլ, 2024թ.





Արմինե Ասոյան

Աուդիտի մենեջեր, որակավորված աուդիտոր,  
ՀԳԳՀ՝ 2 23 0805

**ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՎԻՃԱԿԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**

Հազար դրամ	Ծան.	31.12.2023թ.	31.12.2022թ. (վերաներկայացված)
<b>Ակտիվներ</b>			
Հիմնական միջոցներ	6	6,905	4,336
Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվներ	7	-	1,578
Ներդրումային գույք	8	432,200	406,300
Հետաձգված հարկային ակտիվներ	9	8,903	3,315
Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ	10	7,918,224	7,481,838
<b>Ընդամենը ոչ ընթացիկ ակտիվներ</b>		<b>8,366,232</b>	<b>7,897,367</b>
Պաշարներ	11	14,173,970	8,994,845
Տրված կանխավճարներ	12	1,395,292	1,871,906
Դեբիտորական պարտքեր	13	181,474	229,715
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող պարտատոմսեր	14	1,461,690	-
Տրամադրված կարճաժամկետ փոխառություններ	15	300,727	-
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	16	309,065	190,743
<b>Ընդամենը ընթացիկ ակտիվներ</b>		<b>17,822,218</b>	<b>11,287,209</b>
<b>Ընդամենը ակտիվներ</b>		<b>26,188,450</b>	<b>19,184,576</b>
<b>Սեփական կապիտալ և պարտավորություններ</b>			
Կանոնադրական կապիտալ	17	582,310	582,310
Կուտակված շահույթ (վնաս)		1,215,552	809,108
<b>Ընդամենը սեփական կապիտալ</b>		<b>1,797,862</b>	<b>1,391,418</b>
Երկարաժամկետ վարկեր և փոխառություններ	18	1,744,651	1,960,243
Երկարաժամկետ պարտատոմսեր	19	1,825,040	1,387,254
<b>Ընդամենը ոչ ընթացիկ պարտավորություններ</b>		<b>3,569,691</b>	<b>3,347,497</b>
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	20	36,528	11,196
Շահութահարկի գծով պարտավորություն	25	66,165	59,466
Վարձակալության գծով պարտավորություններ	7	-	1,985
Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորություն	21	18,290,984	14,004,399
Երկարաժամկետ վարկերի կարճաժամկետ մաս	18	989,809	358,821
Երկարաժամկետ պարտատոմսերի կարճաժամկետ մաս	19	1,423,409	9,794
Ընթացիկ պահուստներ		14,000	-
<b>Ընդամենը ընթացիկ պարտավորություններ</b>		<b>20,820,895</b>	<b>14,445,661</b>
<b>Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ</b>		<b>26,188,450</b>	<b>19,184,576</b>

Գլխավոր տնօրեն  
Գրիգոր Չիչոյան



23 ապրիլ, 2024թ.

Գլխավոր հաշվապահ  
Արամ Տիտանյան

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի սույն ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող՝ 11-ից 44-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:



ՀԱՄԱՊԱՐՓԱԿ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

Հազար դրամ	Ծան.	2023թ.	2022թ.
Հասույթ		-	-
Տոկոսային եկամուտներ կառուցապատողի հատուկ հաշվում առկա միջոցների գծով	10	570,694	455,136
Այլ տոկոսային եկամուտներ		35,635	35,261
Այլ եկամուտներ		2,241	-
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող պարտատոմսերի գծով օգուտ (կորուստ)	22	188,828	-
Վարչական և այլ ընդհանուր ծախսեր	23	(264,031)	(123,716)
Ներդրումային գույքի իրական արժեքով վերաչափումից օգուտ		25,900	139,623
Կառուցապատողի հատուկ հաշվի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստի ճանաչում	10	(12,730)	(158,040)
Փոխարժեքային տարբերություններից օգուտ (կորուստ)		(79,516)	426,891
<b>Շահույթ (վնաս) մինչև հարկումը</b>		<b>467,021</b>	<b>775,155</b>
Շահութահարկի գծով եկամուտ (ծախս)	25	(60,577)	(62,921)
<b>Շահույթ (վնաս) հարկումից հետո</b>		<b>406,444</b>	<b>712,234</b>
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք		-	-
<b>Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք</b>		<b>406,444</b>	<b>712,234</b>

Գլխավոր տնօրեն  
Գրիգոր Չիչոյան



23 ապրիլ, 2024թ.

Գլխավոր հաշվապահ  
Արամ Տիտանյան

ՍԵՓԱԿԱՆ ԿԱՊԻՏԱԼՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

Հազար դրամ	Կանոնադրական կապիտալ	Կուտակված շահույթ	Պահուստային կապիտալ	Ընդամենը
Մնացորդն առ 01 հունվարի 2022թ.	582,310	96,874	-	679,184
Շահաբաժինների հայտարարում	-	-	-	-
Հաշվետու տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	712,234	-	712,234
Պահուստային կապիտալի համալրում	-	-	-	-
<b>Մնացորդն առ 31 դեկտեմբերի 2022թ.</b>	<b>582,310</b>	<b>809,108</b>	<b>-</b>	<b>1,391,418</b>
<b>Հազար դրամ</b>	<b>Կանոնադրական կապիտալ</b>	<b>Կուտակված շահույթ</b>	<b>Պահուստային կապիտալ</b>	<b>Ընդամենը</b>
Մնացորդն առ 01 հունվարի 2023թ.	582,310	809,108	-	1,391,418
Շահաբաժինների հայտարարում	-	-	-	-
Հաշվետու տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	406,444	-	406,444
Պահուստային կապիտալի համալրում	-	-	-	-
<b>Մնացորդն առ 31 դեկտեմբերի 2023թ.</b>	<b>582,310</b>	<b>1,215,552</b>	<b>-</b>	<b>1,797,862</b>

Գլխավոր տնօրեն

Գրիգոր Չիչոյան



Գլխավոր հաշվապահ

Արամ Տիտանյան

23 ապրիլ, 2024թ.

**ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՀՈՍՔԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**

<b>Հազար դրամ</b>	<b>2023թ.</b>	<b>2022թ.</b>
<b>Գործառնական գործունեությունից հոսքեր</b>		
Գնորդներից ստացված մուտքեր	3,856,115	8,233,115
Մուտքեր պետբյուջեից՝ մատակարարներին վճարված ԱԱՀ-ի վերադարձ	833,000	751,500
Վճարումներ մատակարարներին և նրանց անունից	(4,641,150)	(6,044,478)
Վճարումներ աշխատակիցներին և նրանց անունից	(137,566)	(37,233)
Վճարված հարկեր, տուրքեր և այլ պարտադիր վճարներ՝ բացի շահութահարկից	(9,466)	(9,829)
Այլ ելքեր	(20,978)	(23,387)
Վճարված շահութահարկ	(59,440)	-
<b>Գործառնական գործունեությունից դրամական զուտ հոսքեր</b>	<b>(179,486)</b>	<b>2,869,688</b>
<b>Ներդրումային գործունեությունից հոսքեր</b>		
Հիմնական միջոցների ձեռքբերումից ելքեր	(4,389)	(2,009)
Տրամադրած փոխառություններ	(300,727)	-
Միջոցների սառեցում կառուցապատողի հատուկ հաշվում	3,308,678	(8,411,367)
Միջոցների ապաստեցում կառուցապատողի հատուկ հաշվից	(3,757,794)	5,054,683
Կառուցապատողի հատուկ հաշվում միջոցների գծով ստացված տոկոս	593,665	441,572
Պարտատոմսերի ձեռքբերում	(2,580,817)	-
Պարտատոմսերի վճարումից մուտքեր	1,316,339	-
Ռեպո համաձայնագրերի գծով տոկոսի ստացում	101	35,261
<b>Ներդրումային գործունեությունից դրամական զուտ հոսքեր</b>	<b>(1,424,944)</b>	<b>(2,881,860)</b>
<b>Ֆինանսավորման գործունեությունից հոսքեր</b>		
Պարտատոմսերի տեղաբաշխում	1,752,226	-
Բանկային վարկի ստացում	2,085,887	1,536,665
Բանկային վարկի մարում	(1,356,314)	(1,430,333)
Պարտատոմսերի գծով տոկոսների մարում	(182,053)	(119,893)
Փոխառության մարում	(309,232)	(95,788)
Վճարված տոկոսներ՝ վարկերի և փոխառությունների գծով	(289,978)	(254,107)
Վարձակալության գծով պարտավորության մայր գումարի և տոկոսների վճարում	(2,040)	(3,672)
<b>Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական զուտ հոսքեր</b>	<b>1,698,496</b>	<b>(367,128)</b>
<b>Ընդամենը դրամական զուտ հոսքեր</b>	<b>94,067</b>	<b>(379,300)</b>
Արտարժույթի փոխարժեքային տարբերություններ դրամական միջոցների գծով	24,256	4,153
<b>Դրամական միջոցների մնացորդն առ 1 հունվարի</b>	<b>190,743</b>	<b>565,890</b>
<b>Դրամական միջոցների մնացորդն առ 31 դեկտեմբերի</b>	<b>309,065</b>	<b>190,743</b>

Գլխավոր տնօրեն

Գրիգոր Չիչոյան



23 ապրիլ, 2024թ.

Գլխավոր հաշվապահ

Արամ Տիտանյան

Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի սույն ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող՝ 11-ից 44-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

2023թ. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻՆ ԿԻՑ ԾԱՆՈԹԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

1. Ընդհանուր դրույթներ

ա) Ընկերության նկարագիրը և գործունեությունը

Ընկերությունն իրավաբանական անձ համարվող, շահույթ ստանալու նպատակ հետապնդող (առևտրային) կազմակերպություն է, որը ստեղծվել է և իր գործունեության ընթացքում ղեկավարվում է ՀՀ Սահմանադրությամբ, ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքին, «Բաժնետիրական ընկերությունների մասին» ՀՀ օրենքին, ՀՀ Հարկային օրենսգրքին, գործող այլ իրավական ակտերին և իր կանոնադրությամբ համապատասխան:

Ընկերության

Անվանումը՝	«Լույսեր» ՓԲԸ
Գրանցման համարը՝	271.120.1071408,
Գրանցման ամսաթիվը՝	29.04.2019թ.,
Գտնվելու վայրը՝	ՀՀ, ք. Երևան, Լենինգրադյան փ. 31 - 12,
Հարկ վճարողի հաշվառման համարը՝	01291675

Ընկերության ստեղծման հիմնական նպատակը բնակելի շենքերի կառուցապատման իրականացումն է: Ընկերության աշխատակիցների ցուցակային թվաքանակն առ 31.12.2023թ. կազմել է 31 հոգի (31.12.2022թ.՝ 5 հոգի):

բ) Ներդրումային նախագիծը

Ընկերության ներդրումային նախագծի ընդհանուր տևողությունը կազմում է 65 ամիս՝ 2019 թվականի ապրիլից մինչև 2024 թվականի սեպտեմբեր, որից 36 ամիսը ակտիվ շինարարության փուլն է:

Նախագծի ընդհանուր ներդրումների ծավալը կազմում է 22 մլն ԱՄՆ դոլար:

Բնակելի համալիրը բաղկացած է 4 մասնաշենքից (երկու մասնաշենք 16 վերգետնյա հարկով և երկու մասնաշենք՝ 18) և ստորգետնյա եռահարկ կայանատեղիից: Առկա է ավելի քան 9000 քմ մեծությամբ կանաչապատ բակ՝ զերծ մեքենաներից:

Շինարարության ընդհանուր ծավալը կազմում է 65,330 քմ: Նախատեսվում է ստանալ 430 բնակարան, 430 ստորգետնյա կայանատեղի տեղակայված երեք ստորգետնյա հարկերում, 2250 քմ կոմերցիոն տարածք:

Աշխատանքները ընթանում են ըստ նախնական ժամանակացույցի, և 10.04.2024թ-ի դրությամբ արդեն իսկ կառուցվել է ստորգետնյա 3 հարկերը ամբողջությամբ՝ համապատասխանաբար իրականացված են ստորգետնյա հարկերում՝ օդափոխության, հրդեհային անվտանգության, ծխահեռացման, ջրահեռացման, լուսավորության համակարգերը, գրեթե ամբողջությամբ ավարտված են հատակի տոպինգային /սվաղման-հարթեցման/, զծանշման և ներքին հարդարման աշխատանքները: Ա և Գ մասնաշենքերի հիմնակմադրը ամբողջությամբ պատրաստ է, իրականացված են նաև վերջիններիս արտաքին երեսպատման, ներքին հարդարման, պատուհանների, արտաքին դռների ու պատշգամբների տեղադրման, վերելակների մոնտաժման, տանիքի ջրամեկուսացման, կոմունիկացիաների մոնտաժման, աստիճանավանդակների երեսպատման ու բազրիքների տեղադրման, ընդհանուր օգտագործման տարածքների հիմնանորոգման աշխատանքները, զուգահեռ իրականացվում են բնակիչների կողմից իրենց անհատական բնակարանների կոսմետիկ նորոգման աշխատանքները, ընդհանուր առմամբ շենքը ավարտված է և պատրաստ է շահագործման: Բ և Դ մասնաշենքերի հիմնակմադրը նույնպես կառուցված է ամբողջությամբ, իրականացված են նաև արտաքին երեսպատման, ներքին հարդարման, պատուհանների, արտաքին դռների ու պատշգամբների տեղադրման, վերելակների մոնտաժման, տանիքի ջրամեկուսացման, կոմունիկացիաների մոնտաժման, աստիճանավանդակների երեսպատման ու բազրիքների տեղադրման, ընդհանուր օգտագործման տարածքների նորոգման աշխատանքների

## 2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

գրեթե 80% և ավելը, աշխատանքներին զուգահեռ մասամբ իրականացվում են բնակիչների կողմից իրենց անհատական բնակարանների կոսմետիկ նորոգման աշխատանքները:

Ընդհանուր շինարարական աշխատանքներին զուգահեռ ընթանում են նաև բակային տարածքների նորոգման և կահավորման աշխատանքները, մասնավորապես իրականացված են միաձույլ երկաթբետոնյա կոնստրուկցիաների, ինժինեռական, անվտանգության, լուսավորության համակարգերի մոնտաժման, և մասամբ ջրամեկուսացման, հատակների սալիկապատման աշխատանքները:

### գ) Կորպորատիվ կառուցվածքը

Ընկերության կանոնադրական կապիտալը կազմում է 582 310 000 (հինգ հարյուր ութսուներկու միլիոն երեք հարյուր տասը հազար) ՀՀ դրամ: Ընկերության կանոնադրական կապիտալի բոլոր բաժնետոմսերը տեղաբաշխված են և լրիվ վճարված:

Ընկերության բաժնետերերն են՝

- Իսրայելյան Սարգիս Համլետի՝ 33.34 %,
- Սահակյան Խաչիկ Մարտունի՝ 33.33%,
- Աղայան Հրանուշ Գրիգորի՝ 25.16%,
- Մարգարյան Դավիթ Արշալույսի՝ 8.17%:

Ընկերության կառավարման բարձրագույն մարմինն Ընկերության բաժնետերերի ընդհանուր ժողովն է: Ընկերությունն ունի նաև բաժնետերերի ընդհանուր ժողովի կողմից ընտրված Խորհուրդ՝ հետևյալ կազմով՝

- Խաչիկ Մարտունի Սահակյան (խորհրդի նախագահ),
- Դավիթ Արշալույսի Մարգարյան,
- Հրանուշ Գրիգորի Աղայան,
- Սարգիս Համլետի Իսրայելյան:

Ընդհանուր ժողովի և Խորհրդի բացառիկ իրավասության հարցերի շրջանակը սահմանված է Ընկերության կանոնադրությամբ և «Բաժնետիրական ընկերությունների մասին» ՀՀ օրենքով:

Ընկերության գործունեության ընթացիկ ղեկավարումը, բացառությամբ այն հարցերի, որոնք կանոնադրությամբ կամ օրենքով վերապահված են Ընկերության բաժնետերերի ընդհանուր ժողովին կամ Խորհրդին, իրականացնում է Ընկերության տնօրենը՝ Գրիգոր Չիչոյանը:

## 2. Պատրաստման հիմքերը և ստորագրումը

### 2.1 Հայտարարություն համապատասխանության մասին

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտներին (ՖՀՄՍ) համապատասխան:

### 2.2 Չափման հիմունքը

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են սկզբնական արժեքի հիմունքով, բացառությամբ ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների, որոնք սկզբնապես չափվում են իրական արժեքով:

### 2.3 Ներկայացման և ֆունկցիոնալ արժույթը

ՀՀ ազգային արժույթը ՀՀ դրամն է, որն Ընկերության ֆունկցիոնալ և ներկայացման արժույթն է: Ներկայացված ամբողջ ֆինանսական տեղեկատվությունը կլորացված է մինչև մոտակա հազար դրամը:

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

**2.4 Ատորագրումը**

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները ստորագրվել են 2024 թվականի ապրիլի 23-ին Ընկերության Գլխավոր տնօրեն Գրիգոր Չիչոյանի և Ընկերության հաշվապահական հաշվառումը վարող պատվիրակված ընկերության՝ «Տիտանյան» ՍՊԸ-ի տնօրեն՝ Արամ Տիտանյանի կողմից:

**2.5 Նախորդ ժամանակաշրջանի սխալ**

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս Ընկերությունը հայտնաբերել է նախորդ ժամանակաշրջանին վերաբերող սխալ՝ կապված գնորդների հետ կնքված պայմանագրերում նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչի առկայությունը գնահատելիս կատարված դատողությունների հետ: Այն ժամանակ Ընկերությունը համարել էր, որ չկա նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ՝ այն հիմնավորմամբ, որ գնորդներից ստացված միջոցները սառեցվում են կառուցապատողի հատուկ հաշվում և ըստ էության Ընկերությանը լիարժեք ֆինանսավորում չեն տրամադրում: Սակայն, սույն ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս Ընկերությունը վերանայել է իր դատողություններն ու մոտեցումները և գտնում է, որ թեկուզ մասնակիորեն առկա է նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ (տես ծանոթ. 4.1): Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչի առկայության պարագայում անհրաժեշտ կլինեք գնորդներից ստացված հատուցման արժեքը ճշգրտել՝ փողի ժամանակային արժեքը հաշվի առնելու համար՝ դրանց նկատմամբ տոկոսներ հաշվեգրելով: Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս կատարվել են համապատասխան ճշգրտումներ:

Կատարված ճշգրտումները որևէ ազդեցություն չեն թողել նախորդ ժամանակաշրջանի ֆինանսական արդյունքի վրա, քանի որ լրացուցիչ հաշվեգրվող տոկոսներն ամբողջությամբ ենթակա են կապիտալացման Ընկերության կողմից կառուցապատվող շենքի ինքնարժեքում: Սխալի ուղղումն ազդեցություն է թողել միայն 31.12.2022թ-ի դրությամբ ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվության երկու տողային հոդվածի («պաշարներ» և «գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորություն») և համապատասխան հանրագումարների վրա: Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվության, ինչպես նաև համապատասխան ծանոթագրությունների համադրելի թվերը վերաներկայացվել են: Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվության վրա ազդեցության մանրամասները ներկայացված են ստորև.

**Սխալի ուղղման ազդեցությունը առ 31 դեկտեմբերի 2022թ. ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվության վրա.**

<b>Հազար դրամ</b>	<b>31.12.2022թ. (Ըստ նախկին նում ներկա- յացվածի)</b>	<b>Սխալի ուղղման ազդեցությունը</b>	<b>31.12.2022թ. (Վերաներ- կայացված)</b>
Պաշարներ	8,701,416	293,429	8,994,845
Տրված կանխավճարներ	1,871,906	-	1,871,906
Դեբիտորական պարտքեր	229,715	-	229,715
Դրամական միջոցներ	190,743	-	190,743
<b>Ընդամենը ընթացիկ ակտիվներ</b>	<b>10,993,780</b>	<b>293,429</b>	<b>11,287,209</b>
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	11,196	-	11,196
Շահութահարկի գծով պարտավորություն	59,466	-	59,466
Վարձակալության գծով պարտավորություններ	1,985	-	1,985
Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորություն	13,710,970	293,429	14,004,399
Երկարաժամկետ վարկերի կարճաժամկետ մաս	358,821	-	358,821

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Երկարաժամկետ պարտատոմսերի գծով տոկոս	9,794	-	9,794
<b>Ընդամենը ընթացիկ պարտավորություններ</b>	<b>14,152,232</b>	<b>293,429</b>	<b>14,445,661</b>

**3. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն**

*3.1 Գնորդների հետ պայմանագրերից հասույթ*

Հասույթը ժամանակաշրջանի ընթացքում Ընկերության սովորական գործունեությունից առաջացող եկամուտն է, այսինքն տնտեսական օգուտների ավելացումն է (ակտիվների ներհոսքի կամ աճի կամ պարտավորությունների նվազման տեսքով), որը հանգեցնում է սեփական կապիտալի աճի, բացառությամբ սեփական կապիտալում հիմնադիրների կողմից ներդրումների հետևանքով սեփական կապիտալի աճի: Հասույթ չի համարվում պետական շնորհներից և նվիրատվություններից ստացված եկամուտը:

Գնորդների հետ պայմանագրերից հասույթը Ընկերությունը ճանաչում է, երբ բավարարվում են կատարողական պարտականությունները: Կատարողական պարտականությունները գնորդի հետ պայմանագրում նախատեսված խոստում են՝ փոխանցելու որոշակի ապրանքներ կամ ծառայություններ գնորդին: Կախված կատարողական պարտականության բնույթից՝ այն կարող է բավարարվել կամ ժամանակի ինչ որ մի պահի, կամ էլ ժամանակի ընթացքում:

Ընկերության սովորական գործունեության հասույթ բերող ուղղությունները, դրանց գծով կատարողական պարտականությունները և հասույթների ճանաչման քաղաքականությունը նկարագրված են Ծանոթ. 21-ում:

Այնքանով, որքանով Ընկերության կողմից կատարողականին համապատասխան ճանաչված հասույթը գերազանցում է գնորդի կողմից վճարված հատուցումը, Ընկերությունը ճանաչում է «պայմանագրի գծով ակտիվ», իսկ եթե գնորդից ստացված հատուցման գումարն է գերազանցում կատարողականին համապատասխան ճանաչված հասույթը, ապա տարբերությունը ճանաչվում է որպես «պայմանագրի գծով պարտավորություն»: Գնորդից անվերապահ ստացման ենթակա հատուցումը առանձնացվում է պայմանագրի գծով ակտիվից և ներկայացվում է որպես դեբիտորական պարտք:

Տոկոսային եկամուտը ճանաչվում է՝ կիրառելով արդյունքային տոկոսի մեթոդը:

**Պայմանագրում նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի առկայություն**

Գործարքի գինը որոշելիս՝ Ընկերությունը պետք է ճշգրտի հատուցման խոստացված գումարը՝ հաշվի առնելու համար ժամանակի մեջ դրամի արժեքի ազդեցությունը, եթե պայմանագրի կողմերի միջև համաձայնեցված վճարման ժամանակացույցը (բացահայտ կամ ենթադրյալ) գնորդին կամ Ընկերությանը տրամադրում է նշանակալի օգուտ՝ գնորդին ապրանքներ կամ ծառայություններ փոխանցելու ֆինանսավորումից: Այդպիսի հանգամանքներում, պայմանագիրը պարունակում է ֆինանսավորման նշանակալի բաղադրիչ: Ֆինանսավորման նշանակալի բաղադրիչ կարող է առկա լինել անկախ նրանից ֆինանսավորման խոստումը բացահայտորեն ամրագրված է պայմանագրում, թե ենթադրվում է պայմանագրի կողմերի միջև համաձայնեցված վճարման պայմաններով:

Պայմանագրի մեկնարկից հետո, զեղչման դրույքը չի վերանայվում՝ անկախ տոկոսադրույքների կամ այլ հանգամանքների փոփոխություններից (ինչպես օրինակ՝ գնորդի պարտքային ռիսկի գնահատականի փոփոխությունը):

*3.2 Շահութահարկ*

Ընթացիկ և նախորդ ժամանակաշրջանների համար շահութահարկի գծով ընթացիկ հարկերը, դրանց չվճարված մասի չափով, ճանաչվում են որպես պարտավորություն: Եթե ընթացիկ և նախորդ ժամանակաշրջանների համար արդեն վճարված գումարը գերազանցում է այդ ժամանակաշրջանների համար վճարման ենթակա գումարը, ապա գերազանցող մասը ճանաչվում է որպես ակտիվ:

Ընթացիկ և նախորդ ժամանակաշրջանների համար ընթացիկ հարկային պարտավորությունները (ակտիվները) չափվում են այն գումարով, որն ակնկալվում է, որ կվճարվի բյուջե (կփոխհատուցվի

## 2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

բյուջեից)՝ կիրառելով հարկերի դրույքները (և հարկային օրենքները), որոնք ուժի մեջ են եղել հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ:

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները չափվում են հարկերի այն դրույքների օգտագործմամբ, որոնք ակնկալվում է, որ կիրառման մեջ կլինեն ակտիվի իրացման կամ պարտավորության մարման ժամանակ՝ հիմք ընդունելով հարկերի այն դրույքները (և հարկային օրենքները), որոնք ուժի մեջ են եղել կամ, ըստ էության, ուժի մեջ են եղել հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ:

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները չեն գեղջվում:

Հետաձգված հարկային ակտիվի հաշվեկշռային արժեքը յուրաքանչյուր հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ ստուգվում (վերանայվում) է: Ընկերությունը նվազեցնում է հետաձգված հարկային ակտիվի հաշվեկշռային արժեքն այն չափով, որքանով որ այլևս հավանական չէ, որ կստանա բավարար հարկվող շահույթ, որը թույլ կտա հետաձգված հարկային ակտիվից օգուտն ամբողջությամբ կամ մասամբ իրացնել: Ցանկացած այդպիսի նվազեցում պետք է վերականգնվի այն չափով, որքանով որ հավանական է դառնում բավարար հարկվող շահույթի ստացումը:

Ընթացիկ և հետաձգված հարկերը ճանաչվում են որպես եկամուտ կամ ծախս և ներառվում են տվյալ ժամանակաշրջանի շահույթի կամ վնասի մեջ, բացառությամբ հարկի այն մասի, որն առաջանում է՝

ա) գործարքից կամ իրադարձությունից, որը, նույն կամ մեկ այլ ժամանակաշրջանում, ճանաչվում է շահույթից կամ վնասից դուրս՝ կա՛մ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում, կա՛մ ուղղակիորեն սեփական կապիտալում, կամ

բ) բիզնեսի միավորումից:

### 3.3 Հիմնական միջոցներ

Հիմնական միջոցի միավորի սկզբնական արժեքը ճանաչվում է որպես ակտիվ այն և միայն այն դեպքում, երբ հավանական է, որ այդ միավորի հետ կապված ապագա տնտեսական օգուտները կհոսեն դեպի Ընկերություն և միավորի սկզբնական արժեքը կարող է արժանահավատորեն չափվել:

Հիմնական միջոցի միավորը, որպես ակտիվ ճանաչելուց հետո, հաշվառվում է իր սկզբնական արժեքով (ինքնարժեքով)՝ հանած կուտակված մաշվածությունը և արժեզրկումից կուտակված կորուստները: Սկզբնական արժեքը ներառում է գնման գինը, ներառյալ ներկրման տուրքերը և չփոխհատուցվող հարկերը՝ հանած առևտրային զեղչերը և արտոնությունները, ակտիվը համապատասխան վայր հասցնելու և ղեկավարության նախանշած նպատակներով օգտագործման համար աշխատանքային վիճակի բերելու հետ ուղղակիորեն կապված ցանկացած ծախսումները: Հիմնական միջոցի միավորի հաշվեկշռային արժեքում ծախսումների ճանաչումը դադարեցվում է, երբ միավորը գտնվում է այն վայրում և վիճակում, որն անհրաժեշտ է, որպեսզի այն հնարավոր լինի օգտագործել ղեկավարության նախանշած նպատակներով:

Ժամանակաշրջանի մաշվածության գումարը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում՝ կիրառելով հաշվարկի գծային մեթոդը հիմնական միջոցի գնահատված օգտակար ծառայության ժամկետի ընթացքում: Որոշ դեպքերում, երբ ակտիվում մարմնավորված ապագա տնտեսական օգուտները կլանվում են մեկ այլ ակտիվի արտադրության ընթացքում, այդ դեպքում մաշվածության գումարը կազմում է այդ ակտիվի արժեքի մի մասը և ներառվում է դրա հաշվեկշռային արժեքում: Ակտիվի մաշվածությունը սկսում է հաշվարկվել, երբ այն մատչելի է օգտագործման համար, այսինքն, երբ այն գտնվում է այնպիսի վայրում և վիճակում, որն անհրաժեշտ է՝ ղեկավարության նախանշած նպատակով այն օգտագործելու համար: Ակտիվի մաշվածության հաշվարկումը դադարում է ակտիվի՝ ՖՀՄՄ 5-ի համաձայն որպես վաճառքի համար պահվող դասակարգվելու կամ որպես վաճառքի համար պահվող դասակարգված



## 2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

օտարման խմբում ներառվելու և ակտիվն ապաճանաչելու ամսաթվերից ամենավաղով: Հիմնական միջոցների գնահատված օգտակար ծառայության ժամկետները ներկայացված են ստորև.

- Արտադրատնտեսական գույք 8 տարի
- Համակարգչային տեխնիկա, սերվերներ 3-8 տարի

Վարձակալված շենքային տարածքի վրա կատարված կապիտալ ծախսումները մաշվում են 20 տարի ժամկետով:

### 3.4 Ներդրումային գույք

Ներդրումային գույքը վարձակալական եկամուտ և (կամ) երկար ժամկետում դրա արժեքի աճից եկամուտ ստանալու նպատակով պահվող գույք է (ներառյալ այդ նպատակների համար կառուցման ընթացքում գտնվող գույքը): Ներդրումային գույքը սկզբնապես չափվում է ինքնարժեքով, ներառյալ գործարքի հետ կապված ծախսերը: Սկզբնական ճանաչումից հետո ներդրումային գույքը չափվում է իրական արժեքով: Ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխություններից առաջացած օգուտներն ու կորուստները ներառվում են շահույթում կամ վնասում այն ժամանակահատվածում, երբ դրանք առաջանում են:

Իրական արժեքը սահմանվում է որպես գին, որը կստացվի շուկայի մասնակիցների միջև սովորական գործարքում ակտիվի վաճառքից կամ կվճարվի պարտավորությունների փոխանցման դիմաց չափման ամսաթվի դրությամբ:

ՖՀՄՍ 13-ը սահմանում է իրական արժեքների որոշման հիերարխիա, որն արտացոլում է իրական արժեքը ստանալու տարբեր եղանակների հարաբերական արժանահավատությունը:

(ա) *Ակտիվ շուկա. գնանշվող գին (1-ին մակարդակ)*

Դիտարկել ակտիվ շուկաներում նույնական ֆինանսական գործիքների համար գնանշվող գները:

(բ) *Գնահատման մեթոդիկա դիտելի ելակետային տվյալների օգտագործմամբ (2-րդ մակարդակ)*

Դիտարկել ակտիվ շուկաներում համանման ֆինանսական գործիքների համար գնանշվող գները կամ ոչ ակտիվ շուկաներում նույնական կամ համանման գործիքների համար գնանշվող գները, կամ օգտագործել գնահատման մեթոդներ, որտեղ բոլոր նշանակալի ելակետային տվյալները դիտելի են:

(գ) *Գնահատման մեթոդիկա էական ոչ դիտելի ելակետային տվյալների օգտագործմամբ (3-րդ մակարդակ)*

Օգտագործվում են գնահատման մեթոդներ, որոնցում օգտագործվող մեկ կամ ավելի էական ելակետային տվյալներ դիտելի չեն:

Ներդրումային գույքն ապաճանաչվում է օտարման ժամանակ, կամ, երբ ներդրումային գույքը մշտապես հանվում է օգտագործումից, և ապագա տնտեսական օգուտներ չեն ակնկալվում օտարումից:

### 3.5 Վարձակալություն. Ընկերությունը որպես վարձակալ

Վարձակալության մեկնարկի ամսաթվի դրությամբ, Ընկերությունը, որպես վարձակալ, ճանաչում է օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ և վարձակալության գծով պարտավորություն, բացառությամբ ստորև նշված դեպքերի.

- ա) բոլոր կարճաժամկետ (12 ամիսը չգերազանցող ժամկետով) վարձակալությունների և
- բ) բոլոր այն վարձակալությունների, որոնց դեպքում վարձակալության առարկա ակտիվը փոքրարժեք է (այսինքն՝ դրա արժեքը նոր վիճակում չի գերազանցում 2,5 միլիոն դրամը):

Վերը «ա» և «բ» ենթակետերում նշված վարձակալությունների գծով վարձակալական վճարները ճանաչվում են ծախս գծային հիմունքով՝ վարձակալության ժամկետի ընթացքում, ինչպես որ նախորդող

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Ժամանակաշրջաններում ճանաչվում էին գործառնական վարձակալությունները:

Վարձակալության մեկնարկի ամսաթվի դրությամբ, օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվի սկզբնական արժեքի մեջ ներառվում են՝

- ա) վարձակալության գծով պարտավորության սկզբնական չափման գումարը, ինչպես նկարագրված է ստորև,
- բ) վարձակալության մեկնարկի ամսաթվին կամ դրանից առաջ կատարված վարձավճարները՝ հանած ստացված ցանկացած վարձակալության խրախուսումներ,
- գ) վարձակալի կողմից կրած սկզբնավորման ցանկացած ուղղակի ծախսումները:

Մեկնարկի ամսաթվին վարձակալության գծով պարտավորությունը չափվում է այդ ամսաթվին դեռևս չվճարված վարձավճարների ներկա արժեքով՝ զեղչված վարձակալությամբ ենթադրվող տոկոսադրույքի կիրառմամբ, եթե այդ դրույքը հեշտությամբ որոշելի է: Հակառակ դեպքում՝ կիրառվում է վարձակալի լրացուցիչ փոխառության տոկոսադրույքը: Վարձակալության գծով պարտավորության չափման մեջ ներառվող վարձավճարները բաղկացած են վարձակալության ժամկետի ընթացքում հիմքում ընկած ակտիվի օգտագործման իրավունքի գծով հետևյալ վճարումներից, որոնք մեկնարկի ամսաթվին դեռևս վճարված չեն.

- ա) հաստատուն վճարումներ (ներառյալ՝ ըստ էության հաստատուն վճարումներ)՝ հանած վարձակալության ցանկացած ստացվելիք խրախուսում,
- բ) վարձակալության փոփոխուն վճարումներ, որոնք կախված են ինդեքսից կամ դրույքից,
- գ) գումարները, որոնք ակնկալվում է վճարել վարձակալի կողմից՝ մնացորդային արժեքի երաշխիքի ներքո,
- դ) գնման ընտրանքի իրագործման գին, եթե վարձակալը խելամտորեն համոզված է, որ կիրագործի այդ ընտրանքը, և
- ե) վարձակալությունը դադարեցնելու հետ կապված տուգանքների վճարումներ, եթե վարձակալության ժամկետն արտացոլում է վարձակալի՝ վարձակալությունը դադարեցնելու ընտրանքի իրագործումը:

Ճանաչման և չափման նպատակով, մինչև 2019 թվականի հունվարի 1-ը կնքված վարձակալությունները դիտվում են որպես այդ ամսաթվին կնքված և մեկնարկող վարձակալություն՝ մնացորդային ժամկետով:

Սկզբնական ճանաչումից հետո օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը չափվում է սկզբնական արժեքով՝

- ա) հանած՝ կուտակված մաշվածությունը և արժեզրկումից կուտակված կորուստները, և
- բ) ճշգրտված՝ վարձակալության գծով պարտավորության ցանկացած վերաչափմամբ (մասնավորապես՝ վարձակալության ժամկետի կամ փոփոխուն վարձավճարների վերանայման դեպքում):

Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվի մաշվածությունը հաշվարկվում է սեփական հիմնական միջոցների հաշվառմանը համանման կերպով: Ընդ որում, եթե ակնկալվում է, որ վարձակալության հիմքում ընկած ակտիվի սեփականության իրավունքը վարձակալության ժամկետի ավարտին կամ ընթացքում կփոխանցվի Ընկերությանը, ապա օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվի մաշվածությունը հաշվարկվում է վարձակալության մեկնարկի ամսաթվից մինչև հիմքում ընկած ակտիվի օգտակար ծառայության ավարտը: Հակառակ դեպքում՝ մինչև օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվի օգտակար ծառայության ավարտի ամսաթվից և վարձակալության ժամկետի ավարտի ամսաթվից ամենավաղը:

Մեկնարկի ամսաթվից հետո, վարձակալության գծով պարտավորությունը չափվում է՝

- ա) ավելացնելով հաշվեկշռային արժեքը՝ արտացոլելու համար վարձակալության գծով

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

պարտավորության նկատմամբ տոկոսը,

բ) նվազեցնելով հաշվեկշռային արժեքը՝ արտացոլելու համար վճարված վարձավճարները, և

գ) վերաչափելով հաշվեկշռային արժեքը՝ արտացոլելու համար վերանայումները կամ վարձակալության վերափոխումները:

Յուրաքանչյուր ժամանակաշրջանում վարձակալության գծով պարտավորության նկատմամբ հաշվարկված տոկոսը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում: Վարձակալության գծով պարտավորության չափման մեջ չներառված վարձակալության փոփոխուն վճարումները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում այն ժամանակաշրջանում, որի ընթացքում տեղի է ունենում այդ վճարումներին հանգեցնող դեպքը կամ պայմանը:

**3.6 Պաշարներ**

Պաշարները չափվում են ինքնարժեքից և իրացման զուտ արժեքից նվազագույնով: Իրացման զուտ արժեքը սովորական գործունեության ընթացքում վաճառքի ենթադրվող գինն է՝ հանած համալրման ենթադրվող ծախսումները և վաճառքը կազմակերպելու համար անհրաժեշտ ենթադրվող ծախսումները: Պաշարների ինքնարժեքը ներառում է ձեռքբերման, արտադրանքի մշակման բոլոր ծախսումները և պաշարները ներկա գտնվելու վայր և վիճակի բերելու հետ կապված բոլոր այլ ծախսումները, բացի գերնորմատիվային և ժամանակաշրջանի ծախսերից:

Վաճառքի նպատակով անշարժ գույք կառուցելու (կառուցապատելու) նպատակով նախատեսված հողամասը՝ դրա վրա կատարված կառուցման (կառուցապատման) ծախսերի հետ միասին, դասակարգվում է որպես պաշար: Փոխառության ծախսումները, որքանով վերագրելի են կառուցապատվող անշարժ գույքի ձեռքբերմանը և կառուցմանը, կապիտալացվում են՝ որպես այդ պաշարի արժեքի մաս:

Փոխադարձ փոխարինելի համարվող պաշարների ինքնարժեքը որոշվում է՝ կիրառելով «Առաջինը մուտք՝ առաջինը ելք» (ՖԻՖՈ) բանաձևը:

**3.7 Փոխառության ծախսումները**

Փոխառության ծախսումները, որոնք անմիջականորեն վերագրելի են որակավորվող ակտիվի ձեռքբերմանը, կառուցմանը կամ արտադրությանը, կապիտալացվում են՝ որպես այդ ակտիվի արժեքի մաս, իսկ մնացած փոխառության ծախսումները ճանաչվում են որպես ժամանակաշրջանի ծախս՝ ֆինանսական ծախսերի կազմում: Որակավորող ակտիվներ են այն ակտիվները, որոնք իրենց նպատակային նշանակությամբ պատրաստի վիճակի բերելու համար պահանջվում է ժամանակի զգալի հատված:

**3.8 Արտարժույթային գործարքներ**

Ֆինանսական հաշվետվություններ պատրաստելիս Ընկերության համար գործառնական արժույթից տարբեր այլ արժույթով իրականացված գործարքները գրանցվում են գործարքի օրվա դրությամբ Հայաստանի Հանրապետության Կենտրոնական բանկի (<< ԿԲ) կողմից հրապարակված փոխարժեքով: Յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ արտարժույթով դրամային հոդվածները վերահաշվարկվում են՝ կիրառելով հաշվետու ամսաթվի դրությամբ << ԿԲ կողմից հրապարակված փոխարժեքը: Ոչ դրամային հոդվածները, որոնց սկզբնական արժեքը հաշվառվում է արտարժույթով, չեն վերահաշվարկվում:

Արտարժույթային գործարքներից, ինչպես նաև արտարժույթով արտահայտված դրամային հոդվածների վերահաշվարկումից առաջացած փոխարժեքային տարբերությունները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում:

**3.9 Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ**

Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ներառում են կանխիկ դրամական միջոցները, բանկերում

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

բացված հաշվարկային հաշիվները, սկզբնապես մինչև երեք ամիս մարման ժամկետով կարճաժամկետ բանկային ավանդները, արժեթղթերի հակադարձ ՌԵՊՈ գործարքների գծով ստացվելիք գումարները:

**3.10 Ֆինանսական գործիքներ**

***i. Սկզբնական ճանաչումը և չափումը***

Ընկերությունը ֆինանսական ակտիվը կամ ֆինանսական պարտավորությունն իր ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ճանաչում է այն և միայն այն դեպքում, երբ այն դառնում է գործիքի պայմանագրային կողմ:

Ֆինանսական ակտիվը կամ ֆինանսական պարտավորությունը սկզբնական ճանաչման պահին չափվում է իրական արժեքով՝ գումարած, այն դեպքում, երբ դա «իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող» ֆինանսական ակտիվ կամ ֆինանսական պարտավորություն չէ, գործարքի հետ կապված այն ծախսումները, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի են ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության ձեռքբերմանը կամ թողարկմանը:

Ընկերության բոլոր պարտավորությունները չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ արդյունքային տոկոսադրույքի մեթոդով:

Ֆինանսական ակտիվները բաժանվում են հետևյալ կատեգորիաների.

- ամորտիզացված արժեքով հաշվառվող,
- իրական արժեքով չափվող՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով:

Ընկերության կողմից ձեռքբերված պարտատոմսերը, որոնք Ընկերության իրական արժեքով չափվող՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով միակ ակտիվն են, ներկայացված են ծանոթագրություն 14-ում:

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ

Ընկերությունը սկզբնական ճանաչումից հետո այս ակտիվները չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունքային տոկոսադրույքի մեթոդը: Այն դեպքերում, երբ զեղչման ազդեցությունն աննշան է, զեղչում չի կատարվում: Ֆինանսական գործիքների այս կատեգորիայում են դասակարգվում Ընկերության դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները, առևտրական դեբիտորական պարտքերը և այլ դեբիտորական պարտքերի մեծամասնությունը և տրամադրված ցպահանջ փոխառությունները:

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվները ենթարկվում են արժեզրկվածության ստուգման

***ii. Ֆինանսական ակտիվների արժեզրկում***

Ակնկալվող պարտքային կորուստները ճանաչելու համար ՖՀՄՍ 9-ում արժեզրկմանը ներկայացված պահանջներում օգտագործվում է ապագային առնչվող տեղեկատվություն՝ «Ակնկալվող պարտքային կորուստների մոդելը»: ՖՀՄՍ 9-ի պահանջների շրջանակներում ընդգրկվող գործիքները ներառում են վարկերը և փոխառային տիպի այլ ֆինանսական ակտիվները, որոնք չափվում են ամորտիզացված արժեքով, առևտրային դեբիտորական պարտքերը, գնորդների հետ պայմանագրերի գծով ակտիվները, որոնք ճանաչվել և չափվել են ՖՀՄՍ 15-ի համաձայն: Պարտքային կորուստների ճանաչումը կախված չէ Ընկերության՝ պարտքային կորուստը բնորոշող իրադարձության սկզբնական բացահայտումից: Փոխարենը, պարտքային ռիսկը գնահատելիս և ակնկալվող պարտքային կորուստները չափելիս Ընկերությունը դիտարկում է տեղեկատվության ավելի ընդլայնված զանգված՝ ներառյալ անցյալ իրադարձությունները, ընթացիկ պայմանները, խելամիտ և հիմնավորված կանխատեսումները, որոնք ազդեցություն ունեն գործիքի ապագա դրամական հոսքերի ակնկալվող հավաքագրելիության վրա: Առաջընթաց գնահատման մոտեցումը կիրառելիս առանձնացվում են հետևյալները.

- ֆինանսական գործիքներ, որոնց պարտքային որակները սկզբնական ճանաչումից հետո էականորեն չեն վատթարացել կամ ունեն ցածր պարտքային ռիսկ («Փուլ 1») և
- ֆինանսական գործիքներ, որոնց պարտքային որակները սկզբնական ճանաչումից հետո էականորեն վատթարացել են և որոնց պարտքային ռիսկը ցածր չէ («Փուլ 2»):

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

«Փուլ 3»-ը ընդգրկում է այն ֆինանսական ակտիվները, որոնց մասով հաշվետու ամսաթվի դրությամբ առկա են արժեզրկման օբյեկտիվ ապացույցներ: Առաջին դասի ակտիվների համար ճանաչվում են «12-ամսյա ակնկալվող պարտքային կորուստները», մինչդեռ «գործողության ամբողջ ժամանակահատվածի ընթացքում ակնկալվող պարտքային կորուստները» ճանաչվում են երկրորդ դասի ակտիվների համար: Ակնկալվող պարտքային կորուստների չափումը որոշվում է ֆինանսական գործիքի ակնկալվող գործողության ժամկետի պարտքային կորուստների հավանականության միջին կշռված գնահատումով:

*iii. Ապաճանաչումը*

Ընկերությունն ապաճանաչում է ֆինանսական ակտիվն այն և միայն այն դեպքում, երբ՝

- ա) ֆինանսական ակտիվից առաջացող դրամական միջոցների հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները կորցնում են իրենց ուժը (լրանում է ուժի մեջ լինելու ժամկետը). կամ
- բ) այն փոխանցում է ֆինանսական ակտիվը, և փոխանցումը ստորև շարադրվածին համապատասխան որակվում է որպես ապաճանաչման պայմանները բավարարող:

Ֆինանսական պարտավորությունը (կամ ֆինանսական պարտավորության մի մասը) ապաճանաչվում է այն և միայն այն դեպքում, երբ այն մարվում է, այսինքն, երբ պայմանագրում նշված պարտականությունը կատարվում է կամ չեղյալ է համարվում, կամ ուժի մեջ լինելու ժամկետը լրանում է:

Գոյություն ունեցող փոխառուի և փոխատուի միջև նշանակալիորեն տարբերվող պայմաններով պարտքային գործիքների փոխանակումը պետք է հաշվառվի որպես սկզբնական ֆինանսական պարտավորության մարում և նոր ֆինանսական պարտավորության ճանաչում: Նմանապես, գոյություն ունեցող ֆինանսական պարտավորության կամ դրա մի մասի պայմանների նշանակալի վերափոխումը (անկախ այն բանից, արդյոք այն վերագրելի է փոխառուի ֆինանսական դժվարություններին) պետք է հաշվառվի որպես սկզբնական ֆինանսական պարտավորության մարում և նոր ֆինանսական պարտավորության ճանաչում:

Մարված կամ այլ կողմի փոխանցված ֆինանսական պարտավորության (կամ ֆինանսական պարտավորության մի մասի) հաշվեկշռային արժեքի և վճարված հատուցման (ներառյալ փոխանցված ցանկացած ոչ դրամական ակտիվները կամ ստանձնած պարտավորությունները) միջև տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

*3.11 Նյութական և ոչ նյութական ակտիվների արժեզրկում*

Անորոշ օգտակար ծառայության ժամկետ ունեցող ակտիվները չեն ամորտիզացվում և յուրաքանչյուր տարի ենթարկվում են արժեզրկման ստուգման: Մշակող ակտիվները վերանայվում են արժեզրկման համար, երբ իրադարձությունները և հանգամանքների փոփոխությունները վկայում են այն մասին, որ դրանց հաշվեկշռային արժեքը կարող է չվերականգնվել: Արժեզրկման կորուստը ճանաչվում է այն գումարով, որով ակտիվի հաշվեկշռային արժեքը գերազանցում է փոխհատուցվող գումարը:

Փոխհատուցվող գումարը՝ ակտիվի կամ դրամաստեղծ միավորի իրական արժեքից հանած վաճառքի ծախսումները և օգտագործման արժեքից առավելագույնն է: Եթե ակտիվի կամ դրամաստեղծ միավորի փոխհատուցվող գումարն ավելի փոքր է նրա հաշվեկշռային արժեքից, ապա ակտիվի կամ դրամաստեղծ միավորի հաշվեկշռային արժեքը նվազեցվում է մինչև փոխհատուցվող գումարը: Արժեզրկումից կորուստը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Երբ հետագայում արժեզրկումից կորուստը հակադարձվում է, ապա ակտիվի կամ դրամաստեղծ միավորի հաշվեկշռային արժեքն ավելացվում է մինչև նրա փոխհատուցվող գումարը, բայց այնպես, որ ակտիվի ավելացված հաշվեկշռային արժեքը չգերազանցի այն հաշվեկշռային արժեքը, որը որոշված կլիներ, եթե նախորդ տարիներին այդ ակտիվի կամ դրամաստեղծ միավորի գծով արժեզրկումից կորուստներ ճանաչված չլինեին: Արժեզրկումից կորուստի հակադարձումն անմիջապես ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

## 2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

### 3.12 Պահուստներ

Պահուստը ճանաչվում է, երբ Ընկերությունն ունի ներկա պարտականություն (իրավական կամ կառուցողական)՝ որպես անցյալ դեպքերի արդյունք, և հավանական է, որ այդ պարտականությունը մարելու համար կպահանջվի տնտեսական օգուտներ մարմնավորող միջոցների արտահոսք, և պարտականության գումարը հնարավոր է արժանահավատորեն գնահատել: Եթե ժամանակի մեջ դրամի արժեքի ազդեցությունն էական է, ապա պահուստի գումարն իրենից ներկայացնում է այն ծախսումների ներկա արժեքը, որոնք ակնկալվում է, որ կպահանջվեն այդ պարտականությունը մարելու համար:

Զեղչման դրույքն այն դրույքն է՝ առանց հաշվի առնելու հարկման ազդեցությունը, որն արտացոլում է ժամանակի մեջ դրամի արժեքի և այդ պարտավորությանը հատուկ ռիսկերի ընթացիկ շուկայական գնահատումները: Զեղչման դրույքը չի արտացոլի այն ռիսկերը, որոնց գծով ապագա դրամական հոսքերի գնահատումներն արդեն ճշգրտվել են:

Յուրաքանչյուր հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ պահուստները վերանայվում են և ճշգրտվում են՝ ընթացիկ լավագույն գնահատականն արտացոլելու համար: Եթե այլևս հավանական չէ, որ պարտավորությունը մարելու համար կպահանջվի տնտեսական օգուտներ մարմնավորող միջոցների արտահոսք, ապա պահուստը հակադարձվում է: Պահուստն օգտագործվում է միայն այն ծախսումների դիմաց, որոնց գծով այդ պահուստը սկզբնապես ճանաչվել էր:

### 3.13 Աշխատակիցների հատուցումներ

Աշխատակիցների հատուցումները ներառում են՝

- a. աշխատավարձը,
- b. կարճաժամկետ փոխհատուցելի բացակայությունները, ինչպիսիք են վճարովի տարեկան արձակուրդը և ժամանակավոր անաշխատունակության նպաստը,
- c. պարգևավճարները,

Աշխատակիցների հատուցումների այն գումարը, որն ակնկալվում է վճարել հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում աշխատակիցներից ստացված ծառայության դիմաց, ճանաչվում է՝ ա) որպես պարտավորություն (հաշվեգրված ծախս)՝ արդեն վճարված գումարները հանելուց հետո, և բ) որպես ծախս, բացառությամբ, երբ որևէ ստանդարտով պահանջվում կամ թույլատրվում է այդ հատուցումների ներառումը որևէ ակտիվի ինքնարժեքի (սկզբնական արժեքի) մեջ: Եթե արդեն վճարված գումարը գերազանցում է հատուցումների գումարը, ապա Ընկերությունն այդ գերազանցումը ճանաչում է որպես ակտիվ (կանխավճարված ծախս) այնքանով, որքանով այդ կանխավճարը կհանգեցնի, օրինակ, ապագա վճարումների նվազման կամ դրամական միջոցների վերադարձի:

Ընկերությունն աշխատակիցների կարճաժամկետ հատուցումների գծով ակնկալվող ծախսումը, կուտակվող փոխհատուցելի բացակայությունների ձևով (ինչպիսին է վճարովի ամենամյա արձակուրդը) ճանաչում է, երբ աշխատակիցները մատուցում են ծառայություն, որն ավելացնում է ապագա փոխհատուցելի բացակայությունների նրանց իրավունքը: Կուտակվող փոխհատուցելի բացակայությունների գծով ակնկալվող ծախսումը չափվում է այն լրացուցիչ գումարով, որն Ընկերությունն ակնկալում է վճարել որպես հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ կուտակված չօգտագործված իրավունքների արդյունք:

Ընկերությունը պարգևավճարների գծով ակնկալվող ծախսումը ճանաչում է, երբ՝ ա) այն ունի այդպիսի վճարումներ կատարելու ներկա իրավական կամ կառուցողական պարտականություն՝ որպես անցյալ դեպքերի արդյունք և բ) պարտականությունը կարող է արժանահավատորեն գնահատվել: Ներկա պարտականություն գոյություն ունի այն և միայն այն դեպքում, երբ Ընկերությունը պարտականության կատարումից խուսափելու որևէ իրատեսական հնարավորություն չունի:

## 2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

### 4. Գնահատումներ և դատողություններ

ՖՀՄՍ-ներին համապատասխան ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստումը պահանջում է Ընկերության ղեկավարությունից կատարել գնահատումներ և ենթադրություններ, որոնք ազդում են հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման, ինչպես նաև հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ ակտիվների, պարտավորությունների և պայմանական պարտավորությունների գումարների վրա և հաշվետու ժամանակաշրջանի եկամուտների ու ծախսերի մեծության վրա: Գնահատումները և դատողությունները շարունակաբար գնահատվում են և հիմնված են ղեկավարության փորձի և այլ գործոնների վրա՝ ներառյալ ապագա իրադարձությունների սպասումները, որոնք ողջամիտ են որոշակի հանգամանքներում: Այնուամենայնիվ, այս ենթադրությունների և գնահատականների վերաբերյալ անորոշությունը կարող է բերել այնպիսի հետևանքների, որոնք կպահանջեն հետագայում ակտիվների ու պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքների էական փոփոխություններ:

#### 4.1 Պայմանագրում նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի առկայություն

Ընկերության կողմից գնորդների հետ կնքած պայմանագրերում նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի առկայության գնահատումը պահանջում է բոլոր տեղին փաստերի և հանգամանքների դիտարկում, այդ թվում՝ (ա) խոստացված հատուցման գումարի և խոստացված ապրանքի կամ ծառայության վաճառքի «կանխիկ» գնի միջև տարբերության և (բ) հետևյալ երկուսի միացյալ ազդեցությունը՝ (i) գնորդին Ընկերության կողմից խոստացված ապրանքների կամ ծառայությունների փոխանցման պահի և այդ ապրանքների կամ ծառայությունների համար գնորդի կողմից վճարման պահի միջև ակնկալվող ժամանակի տևողության և (ii) շուկայում գերակայող տոկոսադրույքների: Ընկերությունը համարում է, որ առկա է նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ, քանի որ գնորդից հատուցումը ստանալու և խոստացված ապրանքը գնորդին փոխանցելու միջև առկա է մեկ տարուց էական երկար ժամանակահատված: Սակայն մյուս կողմից կարևոր հանգամանք է այն փաստը, որ գնորդից ստացված միջոցների զգալի մասը հասանելի չեն Ընկերությանը ընթացիկ գործունեության մեջ իր հայեցողությամբ օգտագործելու համար, քանի որ օրենսդրության և գնորդների հետ պայմանագրերի համաձայն դրանք պետք է սառեցվեն «կառուցապատողի հատուկ հաշվում» (տե՛ս ծան. 10): Այսպիսի հանգամանքներում, Ընկերությունը գնահատում է, որ նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչն առկա է ոչ թե գնորդից ստացված ամբողջ հատուցման մասով, այլ միայն դրա «ազատ» մասի, որը հասանելի է Ընկերության կողմից իր հայեցողությամբ օգտագործելու համար, այլ կերպ ասած՝ որը սառեցված չէ «կառուցապատողի հատուկ հաշվում»:

Հիմք ընդունելով պայմանագրերի կնքման ժամանակաշրջաններում Ընկերության կողմից ներգրավված վարկերի և թողարկած պարտատոմսերի համար գերակշռող տոկոսադրույքները, ստացված հատուցումների «ազատ» մասի նկատմամբ տոկոսը հաշվարկվում է 9.5% տարեկան տոկոսադրույքով:

#### 4.2 Ներդրումային գույքի իրական արժեք

Յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ Ընկերությունն իր ներդրումային գույքը վերաչափում է իրական արժեքով: Ներդրումային գույքի իրական արժեքի որոշման գործընթացը ներառում է դատողությունների և ենթադրությունների կիրառում: Դրանք բացահայտված են Ծանոթ. 8-ում:

#### 4.3 Ֆինանսական ակտիվների գծով ակնկալվող պարտքային կորուստներ

Ֆինանսական ակտիվների գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների ճանաչումը պահանջում է զգալի գնահատումների և դատողությունների իրականացում, մասնավորապես այն հարցերի վերաբերյալ, թե արդյոք ֆինանսական գործիքի պարտքային ռիսկը սկզբնական ճանաչումից ի վեր նշանակալիորեն աճել է, կամ արդյոք ֆինանսական գործիքը պարտքային առումով արժեզրկված է, որքան է պարտազանցում

## 2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

տեղի ունենալու հավանականությունը, որքան կկազմի կորստի աստիճանը պարտազանցման պարագայում: Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի ճանաչման ենթակա Ընկերության, ըստ էության, բոլոր ֆինանսական ակտիվների գծով կոնտրաբենտները հայաստանյան բանկերն են, որոնց մի մասն ունի միջազգային վարկանիշային գործակալությունների (Moody, Fitch և այլն) կողմից տրվող վարկանիշ: Թեև 2022 թվականի փետրվարին սկսված և մինչ օրս շարունակվող ռուս-ուկրաինական պատերազմական գործողությունների արդյունքում աշխարհով մեկ ավելացել են պարտազանցման ռիսկերն ու կորուստների աստիճանը, այնուամենայնիվ ՀՀ տնտեսությունը և հատկապես բանկային համակարգը շատ բարձր տնտեսական ցուցանիշներ են արձանագրել անցնող տարվա արդյունքում: Համապատասխանաբար, միջազգային վարկանիշային գործակալությունները վերանայել են հայաստանյան բանկերից որոշների վարկանիշները՝ բարելավման ուղղությամբ: Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի վերաբերյալ կոնկրետ դատողությունները և մոտեցումները նկարագրված են Ծանոթ. 10-ում և 15-ում:

### 4.4 Հարկային օրենսդրություն

Հայաստանի Հանրապետությունում հարկային օրենսդրության համապատասխանությունը մեկնաբանությունների առարկա է հանդիսանում, որոնք կատարվում են հարկային մարմինների կողմից: Ընկերության անորոշ հարկային վիճակը յուրաքանչյուր հաշվետու ժամանակաշրջանում վերագնահատվում է ղեկավարության կողմից: Շահութահարկի գծով պարտավորությունները որոշվում են ղեկավարության կողմից այն չափով, որ չառաջանան հարկային մարմինների կողմից լրացուցիչ պահանջներ հարկերի գծով:

Գնահատականները հիմնված են հարկային օրենսդրության մեկնաբանությունների և ցանկացած հայտնի դատարանի կամ այդ հարցերի գծով պատասխանատու մարմնի որոշումների վրա, որոնք ընդունվել են կամ էականորեն ընդունվել են մինչև հաշվետու ժամանակաշրջանը: Տուգանքների, հարկերի (բացի շահութահարկից) գծով պարտավորությունները ճանաչվում են հաշվետու ժամանակաշրջանում՝ պարտավորությունը լուծելու համար անհրաժեշտ ծախսումների գծով ղեկավարության լավագույն գնահատականի հիման վրա:

### 4.5 Կապակցված կողմերի հետ գործարքներ

Իր սովորական գործունեության ընթացքում Ընկերությունն իրականացնում է գործարքներ կապակցված կողմերի հետ: Ընկերությունը կիրառում է մասնագիտական դատողություն կապակցված կողմերի բացահայտման ուղղությամբ: Գնահատումն իրականացնելու համար Ընկերությունը պարբերաբար հետևում է հոգաբարձուների խորհրդի անդամների նշանակալի մասնակցությանն այլ կազմակերպությունների կապիտալում, ինչպես նաև վերլուծում է յուրաքանչյուրի հետ գործարքի ծավալները:

## 5. Նոր կամ փոփոխված ՖՀՄՄ-ներ

### 5.1 Նոր կամ փոփոխված ստանդարտների և մեկնաբանությունների կիրառում

Ստորև նկարագրված են ստանդարտների որոշ փոփոխություններ, որոնք ուժի մեջ են մտել և Ընկերության կողմից կիրառվել են 2023թ. հունվարի 1-ից: Նույն ամսաթվից ուժի մեջ են մտել նաև այլ ստանդարտների փոփոխություններ, որոնք կամ կիրառելի չեն եղել, կամ ազդեցություն չեն ունեցել Ընկերության վրա:

- «Պարտավորությունների ընթացիկ կամ ոչ ընթացիկ դասակարգումը. փոփոխություններ «Ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացում» ՀՀՄՄ 1-ում.» (իրապարակվել է 2020թ. հունվարի 20-ին) պարտադիր կիրառման ենթակա է 2023թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար: Սրանով հստակեցվել են անորոշ մարման (կատարման) ժամկետ ունեցող պարտավորությունների ընթացիկ կամ ոչ ընթացիկ դասակարգման հետ կապված հարցեր: Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա ազդեցություն չի ունեցել, քանզի հստակեցված մոտեցումը համընկնում է Ընկերությունում կիրառվողի հետ:



**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

- «Հաշվապահական հաշվառման գնահատումների սահմանումը. փոփոխություններ ՀՀՄՍ 8-ում.» (հրապարակվել է 2021թ. փետրվարին) պարտադիր կիրառման ենթակա է 2023թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար:

Փոփոխությունները պետք է կիրառվեն հաշվապահական հաշվառման գնահատումների փոփոխությունների կամ հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության այն փոփոխությունների նկատմամբ, որոնք տեղի են ունեցել դրանց առաջին անգամ կիրառման ժամանակաշրջանի սկզբի դրությամբ կամ դրանից հետո: Փոփոխություններով մասնավորապես հանվել է հաշվապահական հաշվառման գնահատումների փոփոխության սահմանումը և փոխարենը սահմանվել է հաշվապահական հաշվառման գնահատումը՝ որպես ֆինանսական հաշվետվություններում պարունակվող դրամական գումարներ, որոնք ենթակա են չափման անորոշության: Այլ փոփոխություններով և լրացումներով հստակեցվում է հաշվապահական հաշվառման գնահատումների փոփոխությունների և հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխությունների տարանջատումը: Փոփոխություններն Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա էական ազդեցություն չեն ունեցել:

- «Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության բացահայտում. փոփոխություններ ՀՀՄՍ 1-ում.» (հրապարակվել է 2021թ. փետրվարին) պարտադիր կիրառման ենթակա է 2023թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար:

ՀՀՄՍ 1-ի նախկին տեքստում պահանջվում էր բացահայտել «Նշանակալի հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը»: Փոխարենը Փոփոխություններով պահանջվում է բացահայտել «հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության վերաբերյալ էական տեղեկատվություն»: Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության վերաբերյալ տեղեկատվությունը համարվում է էական, եթե ֆինանսական հաշվետվություններում պարունակվող այլ էական տեղեկատվության հետ միասին դիտարկելով, կարող է ողջամտորեն ակնկալվել, որ ազդեցություն կունենա ընդհանուր նշանակության ֆինանսական հաշվետվությունների օգտագործողների կողմից կայացվող որոշումների վրա: Տրամադրվում են մանրամասներ և ցուցումներ էական տեղեկատվության վերաբերյալ: Նաև սահմանվում է, որ ոչ էական տեղեկատվությունը չպետք է բացահայտվի, իսկ բացահայտվելու դեպքում չպետք է «մշուշի» էական տեղեկատվությունը:

**5.2 Հրապարակված, բայց դեռ ուժի մեջ չմտած ստանդարտներ**

Հրապարակված, սակայն սույն ֆինանսական հաշվետվություններով ծածկվող հաշվետու ժամանակաշրջանի համար դեռևս ուժի մեջ չմտած ստանդարտները բերված են ստորև: Այս ցանկն այն հրապարակված ստանդարտների և մեկնաբանությունների ցանկն է, որոնք Ընկերության կանխատեսումներով կօգտագործվեն իր կողմից հետագայում: Ընկերությունը մտադիր է ընդունել դրանք այն ժամանակ, երբ այդ ստանդարտներն ուժի մեջ կմտնեն:

- «Վարձակալության գծով պարտավորությունը «Վաճառք և հեփադարձ վարձակալություն» գործարքում» Փոփոխություններ ՖՀՄՍ 16-ում (հրապարակվել է 2022թ. սեպտեմբերին) պարտադիր կիրառման ենթակա է 2024թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար, իսկ վաղաժամ կիրառումը թույլատրելի է՝ պայմանով, որ դա բացահայտվի: Այս փոփոխություններով պահանջվում է, որ վաճառող-վարձակալը հետադարձ վարձակալությունից առաջացող վարձակալության գծով պարտավորությունը չափի այնպես, որպեսզի հնարավոր չլինի ճանաչել վաճառքից օգուտ կամ կորուստ՝ պահպանված օգտագործման իրավունքի գծով: Առանց այս փոփոխությունների այդպիսի օգուտների կամ կորուստների ճանաչումը կարող է տեղի ունենալ վարձակալության գծով պարտավորությունների հետագա վերաչափման դեպքում:

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Ընկերությունը չի ակնկալում, որ այս փոփոխությունները էական ազդեցություն կունենան իր ֆինանսական հաշվետվությունների վրա, քանզի Ընկերությունը մինչ այս պահը չունի «Վաճառք և հետադարձ վարձակալություն» գործարքներ:

- *Փոփոխություններ «Ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացում» ՀՀՄՍ 1-ում (Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ կից պայմաններով (կովենանտներով). հրապարակվել է 2022թ. հոկտեմբերին, պարտադիր կիրառման ենթակա է 2024թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար, իսկ վաղաժամ կիրառումը թույլատրելի է՝ լրացուցիչ պայմանով և բացահայտումներով:*

Փոփոխությունները սահմանում են, որ պարտավորությունը որպես ընթացիկ կամ ոչ ընթացիկ դասակարգելիս պետք է հաշվի առնվեն միայն այն պայմանները (կովենանտները), որոնք պարտավոր է կազմակերպությունը բավարարել հաշվետու ժամանակաշրջանի ավարտին կամ դրանից առաջ, որպեսզի իրավունք ունենա հետաձգելու պարտավորության մարումը հաշվետու ամսաթվից հետո առնվազն տասներկու ամսով: Այդպիսի կից պայմանները (կովենանտները) ազդում են այն բանի վրա, թե արդյոք իրավունքը գոյություն ունի հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում, նույնիսկ եթե համապատասխանությունը գնահատվում է միայն հաշվետու ամսաթվից հետո:

Նաև հստակեցվում է, որ հաշվետու ամսաթվից հետո առնվազն տասներկու ամսով պարտավորության մարումը հետաձգելու իրավունքի վրա կովենանտը չի ազդում, եթե կազմակերպությունը պարտավոր է բավարարել դրան միայն հաշվետու ժամանակաշրջանից հետո: Այնուամենայնիվ, եթե կազմակերպության՝ պարտավորությունների մարումը հետաձգելու իրավունքը կախված է հաշվետու ժամանակաշրջանից հետո տասներկու ամսվա ընթացքում պարտավորությանը կից պայմանները (կովենանտները) բավարարելուց, ապա կազմակերպությունը բացահայտում է տեղեկատվություն, որը ֆինանսական հաշվետվությունների օգտագործողներին հնարավորություն է տալիս հասկանալ տասներկու ամսվա ընթացքում պարտավորությունների վերադարձելի դառնալու ռիսկը (մասնավորապես՝ տեղեկություններ հետևյալ պայմանների մասին՝ դրանց բնույթը, ժամկետները հարակից պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքը և փաստերն ու հանգամանքները, եթե այդպիսիք կան, որոնք ցույց են տալիս, որ կազմակերպությունը կարող է դժվարություններ ունենալ պահանջներին համապատասխանելու առումով):

Այս փոփոխությունների կիրառումը կարող է ազդեցություն ունենալ Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա ապագա ժամանակաշրջաններում:

- *«Միջազգային հարկային բարեփոխումներ. Երկրորդ հենասյան մոդելային կանոններ» Փոփոխություններ ՀՀՄՍ 12-ում (հրապարակվել է 2023թ. մայիսին):* Պարտադիր կիրառման ենթակա է հետահայաց կերպով 2023թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար: Այս փոփոխությունները վերաբերում են Տնտեսական համագործակցության և զարգացման կազմակերպության (ՏՀՀԿ) կողմից հրապարակված «Երկրորդ հենասյան մոդելային կանոնները» ներդնելու նպատակով ընդունված հարկային օրենքների (ներառյալ այդ կանոններում նկարագրված տեղական նվազագույնը լրացնող հարկերի) կիրառման արդյունքում առաջացող հարկերին (որոնք կոչվում են «Երկրորդ հենասյան հարկ»): *Փոփոխություններով* պահանջվում է, որ որպես ստանդարտի պահանջներից բացառություն, *Երկրորդ հենասյան հարկի* հետ կապված հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները չճանաչվեն և դրանց գծով տեղեկատվություն չբացահայտվի: Այնուամենայնիվ, *Փոփոխություններով* պահանջվում է բացահայտել այդ բացառությունը կիրառելու փաստը, ինչպես նաև *Երկրորդ հենասյան հարկի* հետ կապված ընթացիկ հարկի գծով ծախսը (եկամուտը), *Երկրորդ հենասյան հարկի* գծով օրենքները դեռ ուժի մեջ չեն, ապա ակնկալվող ազդեցությունը:

Ընկերությունը չի ակնկալում, որ այս փոփոխությունները էական ազդեցություն կունենան իր ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

- «Մատակարարների ֆինանսավորման համաձայնագրեր» Փոփոխություններ ՀՀՄՍ 7-ում և ՖՀՄՍ 7-ում: Հրապարակվել է 2023թ. մայիսին, պարտադիր կիրառման ենթակա է հետահայաց կերպով 2024թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար, իսկ վաղաժամ կիրառումը թույլատրելի է՝ պայմանով, որ դա բացահայտվի: *Մատակարարների ֆինանսավորման համաձայնագրեր* են կոչվում այն պայմանագրերը, որ կնքում է ընկերությունը երրորդ անձնաց (ֆինանսավորողների) հետ, որոնց համաձայն ֆինանսավորողները վճարում են Ընկերության մատակարարի պարտքը, իսկ ընկերությունը պարտավորվում է նույն կամ ավելի ուշ ամսաթվի վճարել ֆինանսավորողին: Այս փոփոխություններով պահանջվում է կատարել մի շարք բացահայտումներ, որոնք կօգնեն օգտագործողներին հասկանալու, թե ինչ ազդեցություն են թողնում *Մատակարարների ֆինանսավորման համաձայնագրերը* Ընկերության պարտավորությունների, դրամական հոսքերի և իրացվելիության ռիսկին ենթարկվածության վրա:

Փոփոխություններով ՀՀՄՍ 7-ում ավելացվել է բացահայտման նպատակ, որը սահմանում է, որ կազմակերպությունը պարտավոր է բացահայտել տեղեկատվություն մատակարարների ֆինանսավորման համաձայնագրերի մասին, որը ֆինանսական հաշվետվությունների օգտագործողներին հնարավորություն կտա գնահատել կազմակերպության պարտավորությունների և դրամական հոսքերի վրա դրանց ազդեցությունը: Ի լրումն, ՖՀՄՍ 7-ը փոփոխվել է, և կազմակերպության՝ իրացվելիության ռիսկի համակենտրոնացման ենթարկվածության մասին տեղեկատվության բացահայտման պահանջների շրջանակում որպես օրինակ ավելացվել է մատակարարների ֆինանսավորման համաձայնագրերը:

Բացահայտման նպատակին հասնելու համար կազմակերպությունից կպահանջվի ընդհանուր առմամբ բացահայտել մատակարարների ֆինանսավորման համաձայնագրերի վերաբերյալ հետևյալը.

- ✓ համաձայնագրերի պայմանները,
- ✓ համաձայնագրերի մաս կազմող պարտավորությունների՝ կազմակերպության ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ներկայացված հաշվեկշռային արժեքը և համապատասխան տողերը,
- ✓ Հաշվեկշռային արժեքը և համապատասխան տողային հոդվածները, որոնց համար մատակարարներն արդեն վճարումներ են ստացել ֆինանսավորում տրամադրողներից,
- ✓ Վճարման ժամկետների միջակայքներ այն ֆինանսական պարտավորությունների համար, որոնք մատակարարների ֆինանսավորման համաձայնագրերի մաս են, ինչպես նաև համադրելի առևտրային կրեդիտորական պարտքերի համար, որոնք մատակարարների ֆինանսավորման համաձայնագրերի մաս չեն կազմում:
- ✓ Իրացվելիության ռիսկի մասին տեղեկատվություն:

Քանի որ Ընկերությունը չունի մատակարարների ֆինանսավորման պայմանավորվածություններ, չի ակնկալվում, որ այս փոփոխությունները ազդեցություն կունենան Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

- «Ներկայացումը և բացահայտումը ֆինանսական հաշվետվություններում» ՖՀՄՍ 18-ը հրապարակվել է 2024թ. ապրիլին, պարտադիր կիրառման ենթակա է հետահայաց կերպով 2027թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար, իսկ վաղաժամ կիրառումը թույլատրելի է՝ պայմանով, որ դա բացահայտվի: ՖՀՄՍ 18-ը փոխարինում է «Ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացում» ՀՀՄՍ 1-ին, որի հիմնական պահանջները ոչ նշանակալի տերմինային փոփոխություններով տեղափոխվել են նոր ստանդարտի մեջ: Նոր ստանդարտը ազդեցություն չի թողնում ֆինանսական հաշվետվություններում եկամուտների և ծախսերի դասակարգման վրա, այլ միայն պահանջներ է սահմանում ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացման և բացահայտման գծով: Այստեղ կներկայացնենք դրանիցի մի քանի

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

ամենակարևորները.

- 1) Պահանջվում է, որ շահույթի կամ վնասի մասին հաշվետվությունում ներկայացվեն երկու նոր ենթահանրագումարներ՝ ա) «գործառնական շահույթը կամ վնասը» և բ) «շահույթը կամ վնասը մինչև ֆինանսավորումը և շահութահարկը»:
- 2) Բացի այդ, եկամուտներն ու ծախսերը պետք է դասակարգվեն երեք նոր կատեգորիաներում՝ գործառնական, ներդրումային և ֆինանսավորման:
- 3) Նաև պահանջվում է, որ եթե կազմակերպությունը օգտագործում ղեկավարության կողմից սահմանված լրացուցիչ կատարողականի ցուցանիշներ (օրինակ՝ EBITDA - շահույթը մինչև տոկոսները, հարկերը, մաշվածությունը և ամորտիզացիան), ապա այդպիսի ցուցանիշները պարտադիր պետք է ներկայացվեն ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվությունում, միաժամանակ բացատրելով, թե ինչու են այդ ցուցանիշներն օգտագործվում և ինչպես են հաշվարկվում:

Ակնկալվում է, որ նոր ստանդարտն ուղղակի ազդեցություն կունենա Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա, սակայն այս փուլում այդպիսի ազդեցության գնահատական չկա:

**6. Հիմնական միջոցներ**

<i>Հազար դրամ</i>	<b>Արտադրատնտեսական գույք</b>	<b>Համակարգչային տեխնիկա, սերվերներ</b>	<b>Ընդամենը</b>
<b><i>Արժեք</i></b>			
Մնացորդ առ 01.01.2022թ.	2,688	2,607	5,295
Ավելացում	906	1,103	2,009
Պակասեցում	-	(607)	(607)
Մնացորդ առ 31.12.2022թ.	<b>3,594</b>	<b>3,103</b>	<b>6,697</b>
Մնացորդ առ 01.01.2023թ.	3,594	3,103	6,697
Ավելացում	1,235	2,705	3,940
Պակասեցում	-	-	-
Մնացորդ առ 31.12.2023թ.	<b>4,829</b>	<b>5,808</b>	<b>10,637</b>
<b><i>Մաշվածություն</i></b>			
Մնացորդ առ 01.01.2022թ.	729	1,014	1,743
Տարվա մաշվածություն	353	872	1,225
Պակասեցում	-	(607)	(607)
Մնացորդ առ 31.12.2022թ.	<b>1,082</b>	<b>1,279</b>	<b>2,361</b>
Մնացորդ առ 01.01.2023թ.	1,082	1,279	2,361
Տարվա մաշվածություն	519	852	1,371
Պակասեցում	-	-	-
Մնացորդ առ 31.12.2023թ.	<b>1,601</b>	<b>2,131</b>	<b>3,732</b>
<b><i>Հաշվեկշռային արժեք</i></b>			
<b>Առ 31.12.2022թ.</b>	<b>2,512</b>	<b>1,824</b>	<b>4,336</b>
<b>Առ 31.12.2023թ.</b>	<b>3,228</b>	<b>3,677</b>	<b>6,905</b>

31.12.2023թ. դրությամբ Ընկերությունը չունի հիմնական միջոցների ձեռքբերման գծով որևէ պայմանագրային հանձնառություն:

2023թ. ընթացքում Ընկերությունը չի հայտնաբերել հիմնական միջոցների արժեզրկման որևէ դեպք:

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

31.12.2023թ. դրությամբ Ընկերության հիմնական միջոցների սեփականության իրավունքի սահմանափակումներ առկա չեն:

**7. Վարձակալություն**

Հաշվետու տարվա սկզբին Ընկերությունն ունեցել է վարձակալված շենքային տարածք՝ մեկ պայմանագրով՝ մինչև 2023 թվականի հունիսի սկիզբը ժամկետով:

Վարձակալությանը վերաբերող հաշվեկշռային արժեքները հետևյալն են.

**Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվներ**

<i>Հազար դրամ</i>	<u>31.12.2023թ.</u>	<u>31.12.2022թ.</u>
Սկզբնական արժեք	13,521	13,521
Ավելացում տարվա ընթացքում (վարձակալության ժամկետի վերանայման արդյունքում)	-	-
Մաշվածություն	<u>(13,521)</u>	<u>(11,943)</u>
	<u>-</u>	<u>1,578</u>

<i>Հազար դրամ</i>	<u>2023թ.</u>	<u>2022թ.</u>
Հաշվեկշռային արժեքը հունվարի 1-ին	1,578	5,365
Ավելացում տարվա ընթացքում (վարձակալության ժամկետի վերանայման արդյունքում)	-	-
Մաշվածություն	<u>(1,578)</u>	<u>(3,787)</u>
Հաշվեկշռային արժեքը դեկտեմբերի 31-ին	<u>-</u>	<u>1,578</u>

Վարձակալությանը վերաբերող շահույթում կամ վնասում ճանաչված գումարները հետևյալն են.

<i>Հազար դրամ</i>	<u>2023թ.</u>	<u>2022թ.</u>
Վարձակալական պարտավորության գծով տոկոսային ծախս (ներառված է Ֆինանսական ծախսերում (Ծանոթ. 24))	-	-
Տարվա մաշվածություն (ներառված է վարչական ծախսերում (Ծանոթ.23))	1,578	3,787
Կարճաժամկետ վարձակալությունների գծով ծախսեր	2,520	-
Փոքրարժեք ակտիվների վարձակալությունների գծով ծախսեր	-	-
Փոփոխական վարձավճարների գծով ծախսեր, որոնք չեն ներառվել վարձակալության գծով պարտավորության չափման մեջ	-	-
	<u>4,098</u>	<u>3,787</u>

Վարձակալությանը վերաբերող ընդհանուր դրամական արտահոսքերը հետևյալն են.

<i>Հազար դրամ</i>	<u>2023թ.</u>	<u>2022թ.</u>
Վարձակալությանը վերաբերող ընդհանուր դրամական արտահոսքերը	(4,160)	(3,695)

Ստորև ներկայացված են վարձակալության գծով պարտավորություններն ըստ մարման ժամկետների.

<i>Հազար դրամ</i>	Վարձակալության գծով պարտավորություններ (առանց ԱԱՀ)		Վարձակալության գծով պարտավորությունների ներկա արժեք (առանց ԱԱՀ)	
	<u>31.12.2023թ.</u>	<u>31.12.2022թ.</u>	<u>31.12.2023թ.</u>	<u>31.12.2022թ.</u>
Մինչև մեկ տարի	-	2,040	-	1,985
1-ից 5 տարի	-	-	-	-
5 տարուց ավելի	-	-	-	-

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

	-	2,040	-	1,985
Հանած դեռ չկրած ֆինանսական ծախսեր՝	-	(55)	-	-
	-	1,985	-	-

Ներառված ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվության մեջ՝

**Հազար դրամ**

	<b>31.12.2023թ.</b>	<b>31.12.2022թ.</b>
- Վարձակալության գծով պարտավորությունների ընթացիկ մաս	-	1,985
- Վարձակալության գծով պարտավորությունների ոչ ընթացիկ մաս	-	-
	-	1,985

Վարձակալության գծով պարտավորությունների զեղչման նպատակով կիրառված վարձակալի լրացուցիչ փոխառության տոկոսադրույքը 10% է:

**8. Ներդրումային գույք**

Ներդրումային գույքը ներառում է ք. Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Լենինգրադյան փողոցի հարակից տարածքում գտնվող 0,1 հա և 0,12 հա մակերեսներով հողամասերը: Վերջիններս ձեռք են բերվել բիզնես տարածքի կառուցման և հետագա շահագործման նպատակով:

Իրական արժեքով հաշվառվող Հիմնադրամի ներդրումային գույքի արժեքը գնահատվել է անկախ մասնագիտացված գնահատողի՝ «Էմ Ընդ Ջի Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից (2022թ.-ին՝ նույնպես): Գնահատողի կողմից գույքի իրական արժեքը որոշվել է գնահատման համեմատական մեթոդով: Իրական արժեքի չափումը համապատասխանում է իրական արժեքի չափման հիերարխիայի 3-րդ մակարդակին, քանի որ գույքի իրական արժեքը գնահատվել է՝ հիմք ընդունելով ոչ դիտելի ելակետային տվյալները:

Իրական արժեքի փոփոխություններից առաջացած զուտ օգուտը (կորուստը) ճանաչվել է շահույթ կամ վնասում:

Տարվա ընթացքում մակարդակների միջև տեղափոխություններ տեղի չեն ունեցել:

31.12.2023թ.-ի դրությամբ՝

Գնահատման մեթոդը	Արժեքը, հազար ՀՀ դրամ	Իրական արժեքի որոշման մեջ տեսակարար կշիռ	31.12.2023թ. գնահատված արժեքը, հազար դրամ
Համեմատական (շուկայական)	432,200	100%	432,200

31.12.2022թ.-ի դրությամբ՝

Գնահատման մեթոդը	Արժեքը, հազար ՀՀ դրամ	Իրական արժեքի որոշման մեջ տեսակարար կշիռ	31.12.2022թ. գնահատված արժեքը, հազար դրամ
Համեմատական (շուկայական)	406,300	100%	406,300

Ներդրումային գույքի իրական արժեքը որոշելիս օգտագործվել են հետևյալ ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

31.12.2023թ.-ի դրությամբ՝

Կիրառվող հիմնական գործոնները	Գնահատվող օբյեկտը	Օբյեկտ անալոգ N 1	Օբյեկտ անալոգ N 2	Օբյեկտ անալոգ N 3
Տեսակը	հողամաս	հողամաս	հողամաս	հողամաս

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Հասցե	Երևան, Մալաթիա Լենինգրադյան փողոց 29/12	Երևան, Մալաթիա Լենինգրադյան փողոց	Երևան, Մալաթիա Լենինգրադյան փողոց	Երևան, Մալաթիա- Սեբաստիա, Մուշ թաղամաս
Վաճառքի գինը	-	609,500	192,700	452,200
Մակերեսը (քմ)	2,197.8	2,627	800	3,000
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Հասարակական կառուցապատման	Հասարակական կառուցապատման	Հասարակական կառուցապատման	Հասարակական կառուցապատման
Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը	-	նման	գնահատվողից վատ	գնահատվողից ավելի վատ
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)	-	204,323	202,190	183,405
Կշռային գործակիցը	-	0.33	0.33	0.33
Գնահատվող հողամասի 1 քմ արժեքը	196,639			
Գնահատվող հողամասի արժեքը	432,200			

31.12.2022թ.-ի դրությամբ՝

Կիրառվող հիմնական գործոնները	Գնահատվող օբյեկտը	Օբյեկտ անալոգ N 1	Օբյեկտ անալոգ N 2	Օբյեկտ անալոգ N 3
Տեսակը	հողամաս	հողամաս	հողամաս	հողամաս
Հասցե	Երևան, Մալաթիա Լենինգրադյան փողոց 29/12	Երևան, Մալաթիա Լենինգրադյան փողոց	Երևան, Մալաթիա Լենինգրադյան փողոց	Երևան, Մալաթիա Լենինգրադյան փողոց
Վաճառքի գինը	-	431,700	176,600	125,600
Մակերեսը (քմ)	2197.8	2,630	800	480
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Հասարակական կառուցապատման	Հասարակական կառուցապատման	Հասարակական կառուցապատման	Հասարակական կառուցապատման
Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը	-	նման	գնահատվողից վատ	գնահատվողից լավ
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)	-	155,937	197,782	200,849
Կշռային գործակիցը	-	0.33	0.33	0.33

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Գնահատվող հողամասի 1 քմ արժեքը	184,856
Գնահատվող հողամասի արժեքը	406,300

Հաշվետու ժամանակաշրջանում ներդրումային գույքի վրա էական ուղղակի գործառնական ծախսեր չեն կատարվել:

**9. Հետաձգված հարկային ակտիվներ**

*9.1 Ծանաչված հետաձգված հարկային ակտիվներ և պարտավորություններ*

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները կապված են ստորև նշված հոդվածների հետ.

Հազար դրամ	Ակտիվներ		Պարտավորություններ		Զուտ	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ներդրումային գույք	-	-	(4,662)	(25,132)	(4,662)	(25,132)
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ընթացիկ ֆինանսական ակտիվներ	-	-	(19,694)	-	(19,694)	-
Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ	30,739	28,447	-	-	30,739	28,447
Պաշարներ	-	-	(130,310)	(52,817)	(130,310)	(52,817)
Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորություն	130,310	52,817	-	-	130,310	52,817
Զօգտագործած արձակուրդների պահուստ	2,520	-	-	-	2,520	-
<b>Զուտ հարկային ակտիվ (պարտավորություն)</b>	<b>163,569</b>	<b>81,264</b>	<b>(154,666)</b>	<b>(77,949)</b>	<b>8,903</b>	<b>3,315</b>

*9.2 Փոփոխություններ ժամանակավոր տարբերություններում և հարկային վնասում*

Հազար դրամ	01.01.22թ.	2022թ.-ին ճանաչված շահույթում կամ վնասում	
			31.12.22թ.
Ներդրումային գույք	-	(25,132)	(25,132)
Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ	-	28,447	28,447
Պաշարներ	-	(52,817)	(52,817)
Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորություն	-	52,817	52,817
Հարկային վնաս	6,796	(6,796)	-
	<b>6,796</b>	<b>(3,482)</b>	<b>3,315</b>

Հազար դրամ	01.01.23թ.	2023թ.-ին ճանաչված շահույթում կամ վնասում	
			31.12.23թ.
Ներդրումային գույք	(25,132)	20,470	(4,662)
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ընթացիկ ֆինանսական ակտիվներ	-	(19,694)	(19,694)
Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ	28,447	2,292	30,739



**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Պաշարներ	(52,817)	(77,493)	(130,310)
Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորություն	52,817	77,493	130,310
Չօգտագործած արձակուրդների պահուստ	-	2,520	2,520
<b>Զուտ հարկային ակտիվ (պարտավորություն)</b>	<b>3,315</b>	<b>5,588</b>	<b>8,903</b>

**10. Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ**

Կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդների կողմից կատարվող կանխավճարային վճարումները հատուկ հաշվին մուտք լինելու պահից՝ ամբողջությամբ կամ մասնակի համարվում են գնորդների օգտին գրավադրված՝ ի պահումում կառուցման ավարտից հետո շենքից անշարժ գույքը գնորդներին հանձնելու՝ Ընկերության պարտավորության և կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի լուծման դեպքում կանխավճարի վերադարձման՝ Ընկերության պարտավորության պատշաճ կատարման: Ավելին, այն դեպքում, երբ գնորդները գնման իրավունքի դիմաց վճարումները կատարելու համար օգտվում են հիփոթեքային վարկերից, կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցները հաջորդող գրավի իրավունքով համարվում են գրավադրված հոգուտ վարկատու բանկի՝ որպես հիփոթեքային վարկի ապահովություն: Կառուցապատողի հատուկ հաշվին հաշվեգրվող տոկոսները պատկանում են Ընկերությանը, և վերջինս ազատ ստանում և տիրապետում է դրանք: Տարեվերջին հաշվեգրված և դեռ չստացված տոկոսներն արտացոլված են դեբիտորական պարտքերի կազմում (Ծանոթ. 13): Մինչև կառուցվող բնակարանները և անշարժ գույքի այլ միավորները գնորդներին սեփականության իրավունքով հանձնելն Ընկերությունն իրավունք ունի օգտվել կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցներից՝ բացառապես գնորդի և համապատասխան վարկատու բանկի համաձայնությամբ: Շինարարական աշխատանքների առաջընթացին զուգընթաց (և գնորդների համաձայնությամբ) բանկերը սովորաբար թույլատրում են որոշակի չափով օգտագործել կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցները:

Ստորև ներկայացվում է կառուցապատողի հատուկ հաշիվների շարժը.

<b>Հազար դրամ</b>	<b>2023թ.</b>	<b>2022թ.</b>
<b>Կառուցապատողի հատուկ հաշիվների մնացորդը տարեսկզբին</b>	<b>7,639,878</b>	<b>4,283,194</b>
Գնորդներից ստացված մուտքեր	3,757,794	8,411,367
Միջոցների օգտագործում	(3,308,678)	(5,054,683)
<b>Կառուցապատողի հատուկ հաշիվների մնացորդը տարեվերջին</b>	<b>8,088,994</b>	<b>7,639,878</b>
Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ տարեվերջին	(170,770)	(158,040)
<b>Ընդամենը</b>	<b>7,918,224</b>	<b>7,481,838</b>

**Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի շարժը**

<b>Հազար դրամ</b>	<b>2023թ.</b>	<b>2022թ.</b>
Մնացորդը տարեսկզբին	<b>158,040</b>	-
Ձևավորվել է տարվա ընթացքում	12,730	158,040
Օգտագործվել (հակադարձվել) է տարվա ընթացքում	-	-
<b>Մնացորդը տարեվերջին</b>	<b>170,770</b>	<b>158,040</b>

Ակնկալվող պարտքային կորուստները (ԱՊԿ) չափվել են 12-ամսյա ակնկալվող պարտքային կորուստների գումարով, քանի որ ոչ մի բանկի պարտքային ռիսկի նշանակալի աճ սկզբնական ճանաչումից ի վեր տեղի չի ունեցել:

ԱՊԿ-ը չափելու համար Ընկերությունն օգտվել է Moody's-ի ամենավերջին վերլուծական

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

հրապարակումներից (*Moody's Investor Services, Default Trends – Global: Annual default study, February 2024*): Մասնավորապես, հաշվարկների համար հիմք են ընդունվել հետևյալ գնահատականները՝

Պարտազանցման հավանականությունը 12-ամսյա ժամանակահատվածում՝

- Պարտքային վարկանիշ չունեցողների համար՝ 4.16%,
- B2 վարկանիշ ունեցողների համար՝ 3.13%,
- Պարտազանցումը տեղի ունենալու պարագայում ներդրման «փրկվող» մասը՝ 46.3%:

**11. Պաշարներ**

Պաշարներն իրենցից ներկայացնում են Ք. Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Լենինգրադյան փողոց, թիվ 23/7 հասցեում կառուցապատվող հողամասը՝ 582,310 հազար ՀՀ դրամ արժեքով, ինչպես նաև մինչև հաշվետու ամսաթիվը դրա վրա կատարված նախագծային, նախահաշվային, շինարարական և այլ հարակից աշխատանքների արժեքը (տես նաև ծանոթ. 1 (բ)): Հողամասը գրավադրված է 07.04.2020թ-ին կնքված գլխավոր վարկային պայմանագրով ստանձնած և ստանձնվելիք պարտավորությունների ժամանակին և ամբողջ ծավալով կատարման և սույն պայմանագրից բխող և/կամ դրա հետ կապված դրամական պահանջների և/կամ այլ պարտքերի կատարման ապահովման նպատակով: Այստեղ ներառված են նաև Կապիտալացված տոկոսային ծախսումները (տես ծան. 24):

**12. Տրված կանխավճարներ**

Տրված կանխավճարները հիմնականում կապալառուներին տրամադրված կանխավճարներն են: Կապալառուները Ընկերության հանձնարարությամբ իրականացնում են կառուցապատվող մասնաշենքերի կոնստրուկցիաների պատրաստման և տեղադրման աշխատանքները: Դրանց գծով տրված կանխավճարները մարվելու են կատարված աշխատանքների հանձնմանը զուգընթաց, որը ըստ նախատեսված ժամանակացույցի, սահմանված է մինչև 2024թ. ավարտը:

**13. Դեբիտորական պարտքեր**

<b>Հազար դրամ</b>	<b>Առ 31.12.2023թ.</b>	<b>Առ 31.12.2022թ.</b>
Հարկերի գծով դեբիտորական պարտքեր	162,410	206,377
Առհաշիվ տրված գումարներ	5,994	4,972
Բանկերից ստացվելիք տոկոսներ՝ հաշվեգրված կառուցապատողի հատուկ հաշիվների նկատմամբ	6,012	16,920
Այլ դեբիտորական պարտքեր	7,058	1,446
<b>Ընդամենը</b>	<b>181,474</b>	<b>229,715</b>

Հարկերի գծով դեբիտորական պարտքերը ձեռքբերումների գծով ԱԱՀ-ի գումարներն են, որոնք Ընկերությունն իրավունք ունի հետ ստանալու պետական բյուջեից:

**14. Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող պարտատոմսեր**

<b>Հազար դրամ</b>	<b>31.12.2023թ.</b>	<b>31.12.2022թ.</b>
Պարտատոմսերի արժեքը՝ ձեռքբերման գնով	1,343,895	-
Արդյունքային տոկոսադրույքի մեթոդով հաշվարկված տոկոսային եկամուտ	23,470	-
Իրական արժեքով վերաչափումից օգուտ (կորուստ)	109,410	-
Փոխարժեքային տարբերություններից օգուտ (կորուստ)	(15,086)	-
<b>Ընդամենը</b>	<b>1,461,690</b>	<b>-</b>

Ընկերությունը 2023թ-ի հոկտեմբերին ձեռք է բերել ՀՀ ֆինանսների նախարարության կողմից թողարկված ՀՀ գանձապետական արժեկտրոնային պարտատոմսեր, որոնց անվանական արժեքը

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

կազմում է 4,020,000 ԱՄՆ դոլար: Պարտատոմսերի անվանական տոկոսադրույքը 3,95% է, իսկ եկամտաբերությունը՝ 7,9%: Պարտատոմսերը ենթակա են մարման 2029թ-ի սեպտեմբերին:

Արժեկտրոնը տեղաբաշխման սկզբից ենթակա է վճարման կիսամյակային պարբերականությամբ:

2019թ. նոյեմբերի 13-ից պարտատոմսերը ցուցակված են Հայաստանի ֆոնդային բորսայում՝ ստանալով XS2010043904 տարբերակիչ ծածկագրերը:

**15. Տրամադրված կարճաժամկետ փոխառություններ**

Կարճաժամկետ փոխառությունները տրամադրված են կապակցված կողմերին (տես ծանոթ. 26.3), անտոկոս, առանց ապահովության, ցպահանջ՝ փոխատուի պահանջով ենթակա են մարման՝ նման պահանջ ներկայացնելուց 10-օրյա ժամկետում: Այս փոխառությունները հաշվառվում են անվանական գումարով:

**16. Դրամական միջոցներ և ոչ դրամային գործարքներ**

*16.1 Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ*

**Հազար դրամ**

	<b>31.12.2023թ.</b>	<b>31.12.2022թ.</b>
Բանկային հաշիվներ՝ ՀՀ դրամով	208,610	190,741
Բանկային հաշիվներ՝ Դոլարով	354	2
Դրամական միջոցների համարժեքներ՝ հակադարձ ՌԵՊՈ-ի գծով ստացվելիք գումարներ՝ 1 ամիս ժամկետով	100,101	-
<b>Ընդամենը</b>	<b>309,065</b>	<b>190,743</b>

Դրամական միջոցների հետ կապված պարտքային ռիսկին Ընկերության ենթարկվածությունը բացահայտված է Ծանոթ. 27.2-ում: Ակնկալվող պարտքային կորուստը դրամական միջոցների գծով գնահատվել է աննշան և անտեսվել է:

*16.2 Ներդրումային և ֆինանսավորման գործունեությանը վերաբերող ոչ դրամային գործարքներ*

2023թ. ընթացքում ներդրումային և ֆինանսավորման գործունեությանը վերաբերող ոչ դրամային գործարքներ չեն եղել:

*16.3 Ֆինանսական պարտավորությունների շարժի և ֆինանսավորման գործունեությունից հոսքերի համադրում*

<b>Հազար դրամ</b>	<b>Ստացված փոխառություններ</b>	<b>Ստացված վարկեր</b>	<b>Թողարկված պարտատոմսեր</b>	<b>Վարձակալություն</b>	<b>Ընդամենը</b>
<b>Սկզբնական մնացորդ առ 01 հունվարի</b>	<b>316,557</b>	<b>2,002,507</b>	<b>1,397,049</b>	<b>1,985</b>	<b>3,718,098</b>
Վարկերի/փոխառությունների ստացում	-	2,085,887	-	-	2,085,887
Պարտատոմսերի տեղաբաշխում	-	-	1,752,226	-	1,752,226
Պարտավորությունների մարում դրամական վճարումով	(309,232)	(1,356,314)	-	(1,985)	(1,667,531)
Փոխարժեքային տարբերությունների ազդեցությունը	(5,624)	-	91,677	-	86,053
Հաշվեգրված տոկոսներ	10,450	280,207	189,550	55	480,262
Վճարված տոկոսներ	(12,151)	(277,827)	(182,053)	(55)	(472,086)

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

**Վերջնական մնացորդ առ 01 դեկտեմբերի**

- **2,734,460**    **3,248,449**    -    **5,982,909**

**17. Կանոնադրական կապիտալ**

Ընկերության կանոնադրական կապիտալը բաղկացած է 582,310 հատ 1000 դրամ անվանական արժեքով հասարակ (սովորական) բաժնետոմսերից: Ընկերության բոլոր բաժնետոմսերը տեղաբաշխված են ու լրիվ վճարված: Ընկերության վարկային պարտավորությունների պատշաճ և ամբողջական կատարման ապահովման նպատակով ընկերության բոլոր հասարակ անվանական բաժնետոմսերը գրավադրված են:

**18. Երկարաժամկետ վարկեր և փոխառություններ**

**Երկարաժամկետ մաս**

<b>Հազար դրամ</b>	<b>31.12.2023թ.</b>	<b>31.12.2022թ.</b>
Բանկային վարկեր՝ ՀՀ դրամով, 13.5% տոկոսադրույքով, մինչև 2025թ. մարման ժամկետով	1,085,887	-
Բանկային վարկեր՝ ՀՀ դրամով, 9% տոկոսադրույքով, մինչև 26/09/2024թ. և 21/10/2025թ. մարման ժամկետներով	219,343	720,089
Բանկային վարկեր՝ ՀՀ դրամով, 9,3% տոկոսադրույքով, մինչև 21/10/2025թ. մարման ժամկետով	439,421	923,597
Երկարաժամկետ փոխառություններ՝ ԱՄՆ դոլարով, կապակցված կողմերից, 7.5% տոկոսադրույքով (տես Ծան. 26.3)	-	314,856
Տոկոսներ երկարաժամկետ փոխառությունների գծով	-	1,701
<b>Ընդամենը</b>	<b>1,744,651</b>	<b>1,960,243</b>

**Կարճաժամկետ մաս**

<b>Հազար դրամ</b>	<b>31.12.2023թ.</b>	<b>31.12.2022թ.</b>
Բանկային վարկեր՝ ՀՀ դրամով, 9% տոկոսադրույքով, մինչև 26/09/2024թ. և 21/10/2025թ. մարման ժամկետներով	500,746	279,911
Բանկային վարկեր՝ ՀՀ դրամով, 9,3% տոկոսադրույքով, մինչև 21/10/2025թ. մարման ժամկետով	484,176	76,403
Տոկոսներ կարճաժամկետ վարկերի գծով	4,887	2,507
<b>Ընդամենը</b>	<b>989,809</b>	<b>358,821</b>

Ընկերությունն ունի 09 ապրիլի 2035թ. մարման վերջնաժամկետով, առավելագույնը 7,500 հազար ԱՄՆ դոլար գումարի կամ դրան համարժեք այլ արժույթի չափով վարկային գիծ, որից հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ գրեթե ամբողջությամբ օգտագործել է (31.12.2022թ.՝ 5,902 հազար ԱՄՆ դոլար): Բանկային վարկերը ապահովված են Ընկերությանը պատկանող՝ կառուցապատվող հողամասի գրավադրմամբ (տես Ծան. 11), Ընկերության բաժնետերերին պատկանող՝ Ընկերության բաժնետոմսերով, ինչպես նաև բաժնետերերի կողմից բանկին տրված անձնական երաշխավորություններով՝ յուրաքանչյուրից 50,000 հազար ՀՀ դրամ գումարի չափով:

**19. Երկարաժամկետ պարտատոմսեր**

<b>Հազար դրամ</b>	<b>31.12.2023թ.</b>	<b>31.12.2022թ.</b>
Պարտատոմսեր՝ 100 հազ. ՀՀ դրամ անվանական արժեքով, 9.5% տոկոսադրույքով, մինչև 2024թ. մարման ժամկետով	-	797,524
Պարտատոմսեր՝ 1,000 ԱՄՆ դոլար անվանական արժեքով, 7% տոկոսադրույքով, մինչև 2024թ. մարման ժամկետով	-	589,730
Պարտատոմսեր՝ 1,000 ԱՄՆ դոլար անվանական արժեքով, 8% տոկոսադրույքով, մինչև 2027թ. մարման ժամկետով	1,619,160	-
Պարտատոմսեր՝ մեկ միլիոն ՀՀ դրամ անվանական արժեքով, 12% տոկոսադրույքով, մինչև 2028թ. մարման ժամկետով	205,880	-

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

**Ընդամենը**

**1,825,040**

**1,387,254**

Ընկերության արժեթղթերի թողարկման ծավալը դրամային պարտատոմսերի դեպքում կազմում է առավելագույնը 2,500,000 հազար ՀՀ դրամ, որից հաշվետու տարվա սկզբի դրությամբ տեղաբաշխվել էր 8,000 հատ 100 հազար ՀՀ դրամ անվանական արժեքով արժեկտրոնային պարտատոմս: Իսկ դուլարային պարտատոմսերի դեպքում Ընկերության արժեթղթերի թողարկման ծավալը կազմում է առավելագույնը 7,000 հազար ԱՄՆ դոլար, որից հաշվետու տարվա սկզբի դրությամբ տեղաբաշխվել էր 1,500 հատ 1,000 ԱՄՆ դոլար անվանական արժեքով արժեկտրոնային պարտատոմս: Պարտատոմսերը ենթական են մարման 2024թ-ին:

Հաշվետու ժամանակաշրջանում Ընկերությունը դրամային պարտատոմսերից տեղաբաշխել է 1,500 հատ մեկ միլիոն ՀՀ դրամ անվանական արժեքով արժեկտրոնային պարտատոմս, իսկ դուլարային պարտատոմսերից՝ 4,000 հատ 1,000 ԱՄՆ դոլարով անվանական արժեքով արժեկտրոնային պարտատոմս: Պարտատոմսերը ենթական են մարման 2027-2028թթ-ին:

Արժեկտրոնի տոկոսադրույքը լողացող չէ և տեղաբաշխման սկզբից ենթակա է վճարման կիսամյակային պարբերականությանը: Ընկերությունը չի նախատեսում ներգրավվել երաշխավոր:

2022թ. մայիսի 3-ից պարտատոմսերը ցուցակված են Հայաստանի ֆոնդային բորսայում՝ ստանալով AMLUYSB21ER3, AMLUYSB22ER1, AMLUYSB24ER7 և AMLUYSB23ER9 տարբերակիչ ծածկագրերը:

**Կարճաժամկետ մաս**

**Հազար դրամ**

**31.12.2023թ.**

**31.12.2022թ.**

Պարտատոմսեր՝ 100 հազ. ՀՀ դրամ անվանական արժեքով, 9.5% տոկոսադրույքով, մինչև 2024թ. մարման ժամկետով

800,000

-

Պարտատոմսեր՝ 1,000 ԱՄՆ դոլար անվանական արժեքով, 7% տոկոսադրույքով, մինչև 2024թ. մարման ժամկետով

607,185

-

Տոկոսներ պարտատոմսերի գծով

16,224

9,794

**Ընդամենը**

**1,423,409**

**9,794**

**20. Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր**

**Հազար դրամ**

**31.12.2023թ.**

**31.12.2022թ.**

Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր

32,595

7,675

Այլ կրեդիտորական պարտքեր

3,933

3,521

**Ընդամենը**

**36,528**

**11,196**

**21. Գնորդների հետ պայմանագրերից հասույթ և մնացորդներ**

Հասույթն իրենից ներկայացնում է բնակելի շենքերի կառուցապատման միջոցով բնակարանների և այլ տարածքների վաճառքներից մուտքերը:

**Կատարման ենթակա պարտականություններ և հասույթի ճանաչման քաղաքականություն**

Կատարման ենթակա պարտականությունն իրենից ներկայացնում է պայմանավորված բնութագրերով բնակարանի կամ այլ տարածքի (անշարժ գույք) կառուցումը և սեփականության իրավունքով դրա հանձնումը գնորդին: Կատարման ենթակա պարտականությունը բավարարվում է, և Ընկերությունը հասույթը ճանաչում է ժամանակի ինչ որ պահի, երբ գնորդին է փոխանցում վաճառվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Քանի որ կառուցապատումը դեռ ավարտված չէ, հաշվետու ժամանակաշրջաններում վաճառքներ չեն եղել, հասույթ չի ճանաչվել: Գնման իրավունքի պայմանագրերի հիման վրա գնորդներից ստացված գումարները հասույթ չեն ճանաչվում, այլ ճանաչվում են որպես ստացված կանխավճար՝ ընթացիկ պարտավորությունների կազմում:

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Հասույթը չափվում է գնորդների հետ պայմանագրերում նշված գործարքի գնի՝ հատուցումների հիման վրա: Գործարքի գինը հատուցման այն գումարն է, որն Ընկերությունն ակնկալում է ստանալ գնորդին խոստացված ապրանքները կամ ծառայությունները փոխանցելու դիմաց:

Գործարքի գինը որոշելիս՝ Ընկերությունը հատուցման խոստացված գումարը ճշգրտում է՝ հաշվի առնելու համար ժամանակի մեջ դրամի արժեքի ազդեցությունը, եթե պայմանագրի կողմերի միջև համաձայնեցված վճարման ժամանակացույցը (բացահայտ կամ ենթադրյալ) գնորդին կամ Ընկերությանը տրամադրում է նշանակալի օգուտ՝ գնորդին ապրանքներ կամ ծառայություններ փոխանցելու ֆինանսավորումից, այսինքն այնպիսի հանգամանքներում, երբ համարվում է, որ պայմանագիրը պարունակում է ֆինանսավորման նշանակալի բաղադրիչ: Ֆինանսավորման նշանակալի բաղադրիչի առկայության որոշումը դատողության հարց է (տես ծան. 4.1), որը պահանջում է բոլոր տեղին փաստերի և հանգամանքների դիտարկում, ներառյալ ստորև նշվածների՝

- ա) խոստացված հատուցման գումարի և խոստացված ապրանքների կամ ծառայությունների վաճառքի «կանխիկ» գնի միջև տարբերությունը, եթե առկա է. և
- բ) հետևյալ երկուսի միացյալ ազդեցությունը.
  - (i) գնորդին Ընկերության կողմից խոստացված ապրանքների կամ ծառայությունների փոխանցման պահի և այդ ապրանքների կամ ծառայությունների համար գնորդի կողմից վճարման պահի միջև ակնկալվող ժամանակի տևողությունը. և
  - (ii) համապատասխան շուկայում գերակայող տոկոսադրույքները:

Իրականում գնորդների հետ պայմանագրերի ներքո խոստացված հատուցման զգալի մասն Ընկերությունն ստանում է շատ ավելի շուտ, քան ինքը գնորդին տրամադրում է խոստացված ապրանքը: Մյուս կողմից էլ, գնորդներից ստացված այդ միջոցների զգալի մասը, գնորդների հետ պայմանագրերի դրույթների և օրենսդրության պահանջների համաձայն, Ընկերությունը պարտավոր է սառեցնել «Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ» կոչվող բանկայի հատուկ հաշիվներում (տես ծանոթագրություններ 4.1 և 10) և չի կարող դրանք օգտագործել իր հայեցողությամբ: Այնուամենայնիվ, ինչպես նկարագրված է ծանոթագրություն 4.1-ում, Ընկերությունը գտնում է, որ գնորդների հետ պայմանագրերում առկա է նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ, սակայն ոչ թե գնորդներից ստացված ամբողջ կանխավճարային մուծումների նկատմամբ, այլ միայն այդ միջոցների ազատ մասի նկատմամբ, որոնք պարտավոր չէ պահել կառուցապատողի հատուկ հաշվում և կարող է օգտագործել իր հայեցողությամբ:

Հիմք ընդունելով գնորդների հետ պայմանագրերի կնքման ժամանակաշրջաններում Ընկերության կողմից փոխառու միջոցների ներգրավման գերակշռող տոկոսադրույքները, Ընկերությունը որոշել է, որ գնորդներից ներգրավված միջոցների ազատ մասի նկատմամբ, որպես հատուցման խոստացված գումարի ճշգրտում, պետք է հաշվարկվի տոկոս տարեկան 9.5% տոկոսադրույքով: Այդպիսի ճշգրտված հատուցման գումարները ներկայացվում են ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում որպես «Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորություն» (տես Պայմանագրերի գծով մնացորդների վերաբերյալ աղյուսակը ստորև):

**Պայմանագրերի գծով մնացորդներ**

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է տեղեկատվություն գնորդների հետ պայմանագրերի գծով ստացվելիք գումարների և պայմանագրային պարտավորությունների վերաբերյալ:

<b>Հազար դրամ</b>	<b>31.12.2023թ.</b>	<b>31.12.2022թ.</b>
	<b>Վերաներկայացված</b>	<b>Վերաներկայացված</b>
Առևտրական դեբիտորական պարտքերում ներառված ստացվելիք գումարներ	-	-

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

	31.12.2023թ.	31.12.2022թ. Վերաներկայացված
<b>Հազար դրամ</b>		
Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով ակտիվ՝ դեբիտորական պարտքերում չներառված	-	-
Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորություն, որից՝	<b>18,290,984</b>	<b>14,004,399</b>
ստացված կանխավճարներ	17,567,042	13,710,970
ստացված կանխավճարների գծով հաշվարկված տոկոս	723,942	293,429

**22. Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող պարտատոմսերի գծով օգուտ (կորուստ)**

	31.12.2023թ.	31.12.2022թ.
<b>Հազար դրամ</b>		
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող պարտատոմսերի գծով չիրացված օգուտ	109,410	-
Իրացված օգուտ	79,418	-
<b>Ընդամենը</b>	<b>188,828</b>	<b>-</b>

**23. Վարչական ծախսեր**

	2023թ.	2022թ.
<b>Հազար դրամ</b>		
Աշխատակիցների գծով հատուցումներ	173,745	37,883
Հաշվապահություն և իրավաբանական խորհրդատվություն	31,805	23,600
Մարկետինգի և գովազդի ծախսեր	8,465	34,544
Օգտագործման իրավունքով ակտիվների մաշվածություն	1,578	3,787
Բանկային ծախսեր	15,558	14,339
Գրասենյակային, կոմունալ և այլ ծառայություններ	2,179	873
Հիմնական միջոցների մաշվածություն	1,371	1,224
Գործուղման և ներկայացուցչական ծախսեր	10,574	-
Վարձակալություն	2,520	-
Այլ	16,236	7,466
<b>Ընդամենը</b>	<b>264,031</b>	<b>123,716</b>

**24. Ֆինանսական ծախսեր**

	2023թ.	2022թ. Վերաներկայացված
<b>Հազար դրամ</b>		
Գնորդներից ստացված կանխավճարների գծով հաշվեգրված տոկոս (տես ծան. 21)	430,513	293,429
Բանկային վարկերի գծով հաշվեգրված տոկոսներ	280,207	229,004
Փոխառությունների գծով հաշվեգրված տոկոսներ	10,450	27,507
Թողարկված պարտատոմսերի գծով հաշվեգրված տոկոսներ	189,550	125,083
Վարձակալական պարտավորության գծով տոկոսներ	55	384
<b>Ընդամենը հաշվեգրված տոկոսներ, որից՝</b>	<b>910,775</b>	<b>675,407</b>
Կապիտալացված է կառուցապատվող շենքերում (պաշարներում)	<b>(910,775)</b>	<b>(675,407)</b>
Ճանաչվել է շահույթում կամ վնասում	-	-

Ըստ էության, բոլոր փոխառությունները վերագրելի են կառուցապատվող շենքերին, և փոխառության

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

ծախսումներն ամբողջությամբ կապիտալացվել են:

**25. Շահութահարկի գծով ծախս**

<b>Հազար դրամ</b>	<b>2023թ.</b>	<b>2022թ.</b>
Ընթացիկ շահութահարկի գծով ծախս	66,165	59,439
Հետաձգված հարկի գծով ծախս (եկամուտ)՝ (Ծանոթ. 9)	(5,588)	3,482
	<b>60,577</b>	<b>62,921</b>

Ընկերության կիրառվող հարկի դրույքը 18% է (2022թ.՝ 18%):

**Շահութահարկի փաստացի (արդյունքային) տրոհումների համապատասխանեցում.**

<b>Հազար դրամ</b>	<b>2023թ.</b>	<b>%</b>	<b>2022թ.</b>	<b>%</b>
Շահույթ՝ նախքան հարկումը	467,021		775,155	
Շահութահարկ՝ հարկի կիրառվող դրույքաչափով	84,064	18	139,528	18
Փոխարժեքային տարբերությունների ազդեցությունը	(5,418)	(1.16)	(76,840)	(9.9)
Այլ զուտ չնվազեցվող ծախսեր (չհարկվող եկամուտներ)	(18,069)	(3.87)	233	0.03
	<b>60,577</b>	<b>12.97</b>	<b>62,921</b>	<b>8.1</b>

**26. Կապակցված կողմերի հետ գործարքներ**

**26.1 Վերահսկողության փոխհարաբերություն**

Ընկերությունը մայր ընկերություն չունի: Բոլոր բաժնետոմսերը պատկանում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիներին (տե՛ս Ծանոթ. 1):

**26.2 Առանցքային կառավարչական անձնակազմի հատուցումներ**

Առանցքային կառավարչական անձնակազմի հատուցումները հետևյալն են.

<b>Հազար դրամ</b>	<b>2023թ.</b>	<b>2022թ.</b>
Աշխատակիցների կարճաժամկետ հատուցումներ	45,598	14,512

**26.3 Գործարքներ այլ կապակցված կողմերի հետ**

<b>Հազար դրամ</b>	<b>Գործարքի գումար 2023թ.</b>	<b>Գործարքի գումար 2022թ.</b>	<b>Չմարված մնացորդ 31.12.2023թ.</b>	<b>Չմարված մնացորդ 31.12.2022թ.</b>
<b>Ընկերության բաժնեդերեքի հետ՝</b>				
Տրված փոխառություններ	248,601	-	248,601	-
Ստացված կանխավճարներ	42,087	69,810	192,397	150,310
<b>Այլ կապակցված կողմերի հետ՝</b>				
Ստացված փոխառություններ	-	-	-	314,856
Փոխառության մարում	314,856	165,284	-	-
Հաշվեգրված տոկոս	10,450	27,507	-	1,701
Տոկոսի մարում	12,151	27,507	-	-
Տրված փոխառություններ	52,126	-	52,126	-
Ստացված կանխավճարներ	281,378	118,007	506,690	225,312
Տրված կանխավճարներ	130,506	100,000	77,261	66,712
Դեբիտորական պարտավորություններ	4,800	-	4,800	-
Կրեդիտորական պարտավորություններ	150,241	54,366	412	92



**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

**27.Ֆինանսական ռիսկի կառավարման ուղղությունները**

**27.1 Ընդհանուր ակնարկ**

Ընկերությունը ենթարկված է ֆինանսական գործիքների օգտագործումից առաջացող հետևյալ ռիսկերին՝

- պարտքային ռիսկ
- իրացվելիության ռիսկ
- շուկայական ռիսկ

Սույն ծանոթագրությունում ներկայացվում է տեղեկատվություն՝ վերոնշյալ ռիսկերից յուրաքանչյուրին Ընկերության ենթարկվածության մասին, այդ ռիսկերը չափելու և կառավարելու, ինչպես նաև կապիտալի կառավարման գծով Ընկերության նպատակներն ու քաղաքականությունը: Հավելյալ թվային բացահայտումները ներառված են սույն ֆինանսական հաշվետվությունների տարբեր հատվածներում:

Ընկերության ռիսկերի կառավարման ռազմավարության և ընթացակարգերի սահմանման ու վերահսկման ընդհանուր պատասխանատվությունը կրում է ղեկավարությունը:

Ընկերությունը վերապատրաստումների, կառավարման ստանդարտների և ընթացակարգերի միջոցով ձգտում է ստեղծել կարգապահական և կառուցողական վերահսկողական միջավայր, որում բոլոր աշխատակիցները կհասկանան իրենց դերն ու պարտականությունները:

**27.2 Պարտքային ռիսկ**

Պարտքային ռիսկը վերաբերում է այն ռիսկին, որ կողմը՝ իր պայմանագրով սահմանված պարտականությունների չկատարմամբ, Ընկերության համար կառաջացնի ֆինանսական կորուստ, և հիմնականում առաջանում է Ընկերության պատվիրատուներից ստացվելիք դեբիտորական պարտքերից:

Առևտրական դեբիտորական պարտքերը հիմնականում ընդգրկում են ծառայությունների մատուցման դիմաց ստացվելիք գումարները:

Ֆինանսական գործիքներից առաջացող պարտքային ռիսկին առավելագույն ենթարկվածությունը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ եղել է.

<b>Հազար դրամ</b>	<b>Հաշվեկշռային արժեք</b>	
	<b>31.12.2023թ.</b>	<b>31.12.2022թ.</b>
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ (Ծանոթ. 16)	309,065	190,743
Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ (Ծանոթ. 10)	7,918,224	7,481,838
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող պարտատոմսեր (Ծանոթ. 14)	1,461,690	-
Տրամադրված կարճաժամկետ փոխառություններ (Ծանոթ. 15)	300,727	-
Դեբիտորական պարտքեր (Ծանոթ. 13)	19,070	23,338
	<b>10,008,776</b>	<b>7,695,919</b>

**27.3 Իրացվելիության ռիսկ**

Իրացվելիության ռիսկն այն ռիսկն է, որ Ընկերությունը դժվարություններ կունենա այն ֆինանսական պարտավորությունների հետ կապված իր պարտականությունները կատարելիս, որոնք մարվելու են դրամական միջոց կամ այլ ֆինանսական ակտիվ տրամադրելով: Իրացվելիության կառավարման հետ կապված Ընկերության մոտեցումն է. որքան հնարավոր է ունենալ բավարար իրացվելի միջոցներ իր ֆինանսական պարտավորությունները ժամանակին կատարելու համար՝ ինչպես նորմալ, այնպես էլ լարված պայմաններում՝ առանց իր համբավը ռիսկի ենթարկելու և առանց անընդունելի վնասներ կրելու:

**Ենթարկվածությունն իրացվելիության ռիսկին**

Ստորև ներկայացված է ֆինանսական պարտավորությունների պայմանագրային ժամկետայնությունը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ: Ներկայացված են համախառն և չզեղչված գումարները, որոնք ներառում են հաշվարկված տոկոսների վճարումները:

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

**31 դեկտ. 2023թ.**

հազ. դրամ

**Պայմանագրային դրամական հոսքեր**

**Ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորություններ**

Վարկեր և փոխառություններ

Պարտատոմսեր

Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր

Հաշվեկշռ. արժեք	Պայմանագրային դրամական հոսքեր				
	Ընդամենը	Մինչև 3 ամիս	3-12 ամիս	1-2 տարի	2-5 տարի
2,734,460	2,734,460	4,887	984,922	1,744,651	-
3,248,449	3,248,449	16,224	1,407,185	-	1,825,040
32,595	32,595	32,595	-	-	-
<b>6,015,504</b>	<b>6,015,504</b>	<b>53,706</b>	<b>2,392,107</b>	<b>1,744,651</b>	<b>1,825,040</b>

**31 դեկտ. 2022թ.**

հազ. դրամ

**Ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորություններ**

Վարկեր և փոխառություններ

Պարտատոմսեր

Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր

Հաշվեկշռ. արժեք	Պայմանագրային դրամական հոսքեր				
	Ընդամենը	Մինչև 3 ամիս	3-12 ամիս	1-2 տարի	2-5 տարի
2,319,064	2,319,064	2,507	356,314	258,399	1,701,844
1,397,048	1,397,048	-	9,794	1,387,254	-
7,675	7,675	7,675	-	-	-
<b>3,723,787</b>	<b>3,723,787</b>	<b>10,182</b>	<b>366,108</b>	<b>1,645,653</b>	<b>1,701,844</b>

Ընկերությունը կառավարում է իրացվելիության ռիսկը՝ շարունակաբար մոնիթորինգի ենթարկելով կանխատեսված և փաստացի դրամական հոսքերը, ինչպես նաև ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների մարման ժամկետներն իրար համապատասխանեցնելով: Ընկերությունն ունի հարկերի գծով դեբիտորական պարտք (Ծանոթ. 13), որոնք կարող է շատ արագ պահանջել և հետ ստանալ պետությունից, եթե ունենա դրա կարիքը իր ընթացիկ պարտավորությունները մարելու համար: Բացի այդ, Ընկերությունը Կառուցապատողի հատուկ հաշիվներում (տես Ծանոթ. 10) առկա միջոցների զգալի մասի համար ունի օգտագործման թույլտվություններ իր գնորդներից, շինարարական աշխատանքների առաջընթացին զուգահեռ պայմանավորված սխեմայով թույլտվություն է ստանում նաև համապատասխան բանկերից՝ օգտագործելու այդ միջոցները իր պարտավորությունները սպասարկելու համար:

**27.4 Շուկայական ռիսկ**

Շուկայական ռիսկն այն ռիսկն է, որ շուկայական գների փոփոխությունները, ինչպիսիք են արտարժույթի փոխարժեքները, տոկոսադրույքները, բաժնետոմսերի գները, կազդեն Ընկերության շահույթի կամ վնասի և ֆինանսական գործիքների արժեքների վրա: Շուկայական ռիսկի կառավարման նպատակն է. շուկայական ռիսկին ենթարկվածությունը պահպանել ընդունելի սահմաններում՝ միաժամանակ օպտիմալացնելով հատույցը:

**ա) Արժույթային ռիսկ**

Ընկերությունն իրականացնում է արտարժույթով արտահայտված գործարքներ, հետևաբար առաջացնում է արտարժույթի փոխարժեքի տատանումներին ենթարկվածություններ: Արտարժույթային ռիսկին ենթարկվածությունները կառավարելու նպատակով ածանցյալ գործիքներ Ընկերությունը չի օգտագործում: Արտարժույթի փոխարժեքի աննպաստ փոփոխություններով պայմանավորված շինարարության ծախսերի ավելացման ռիսկը մեղմվում է գնորդների հետ կնքված պայմանագրերում նախատեսված ինդեքավորման դրույթով:

Ընկերության արտարժույթով արտահայտված դրամային ակտիվների և դրամային պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքները հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ հետևյալն են՝

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

արտահայտված համապատասխան արժույթներով.

<i>Հազար դրամ</i>	<b>31.12.2023թ.</b>	<b>31.12.2022թ.</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Ֆինանսական ակտիվ (պարտավորություն)</b>		
Բանկային հաշիվներ՝ Դոլարով (Ծանոթ. 16.1)	354	2
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող պարտատոմսեր (Ծանոթ. 14)	1,461,690	
Երկարաժամկետ փոխառություններ (Ծանոթ. 18)	-	(314,856)
Թողարկված պարտատոմսեր (Ծանոթ. 19)	(2,226,345)	(589,730)
<b>Արտարժույթային զուտ ենթարկվածություն</b>	<b>(764,301)</b>	<b>(904,584)</b>

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ և հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում միջին փոխարժեքները՝ հիմք ընդունելով յուրաքանչյուր օրվա համար ՀՀ ԿԲ կողմից հրապարակված արժույթային շուկաներում ձևավորված միջին փոխարժեքները, ներկայացված են ստորև.

<i>Դրամով</i>	<b>Միջին փոխարժեքներ</b>		<b>Հաշվետու ամսաթվի փոխարժեք</b>	
	<b>2023թ.</b>	<b>2022թ.</b>	<b>31.12.2023թ.</b>	<b>31.12.2022թ.</b>
1 ԱՄՆ Դոլար	392.47	434.86	404.79	393.57

Ստորև բերված աղյուսակը ներկայացնում է շահույթ հարկումից հետո ցուցանիշի զգայունությունը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ գործող արտարժույթի փոխարժեքների ուժեղացման դեպքում: Արտարժույթային փոխարժեքների թուլացումը կհանգեցնի հակառակ էֆեկտի:

<i>Հազար դրամ</i>	<b>31.12.2023թ.</b>		<b>31.12.2022թ.</b>	
	<b>Ազդեցությունը</b>		<b>Ազդեցությունը</b>	
	<b>Շահույթի վրա</b>	<b>Սեփական կապիտալի վրա</b>	<b>Շահույթի վրա</b>	<b>Սեփական կապիտալի վրա</b>
USD ուժեղացում 10%-ով	76,430	76,430	90,458	90,458

*բ) Տոկոսադրույքային ռիսկ*

Տոկոսադրույքների փոփոխություններն ազդում են ուղղակիորեն փոխառությունների և փոխատվությունների վրա՝ փոփոխելով դրանց իրական արժեքը (ֆիքսված տոկոսադրույքով գործիք) կամ դրանց ապագա դրամական հոսքերը (փոփոխական տոկոսադրույքով գործիք): Ղեկավարությունը չունի ֆորմալ քաղաքականություն՝ որոշելու, թե Ընկերությունն ինչքանով պետք է ենթարկված լինի փոփոխական և ինչքանով ֆիքսված դրույքներին: Այնուամենայնիվ, նոր փոխառությունների ձեռքբերման կամ տրամադրման դեպքում ղեկավարությունն օգտագործում է իր դատողությունը, որպեսզի որոշի, թե մինչև մարումն ընկած ակնկալվող ժամկետում Ընկերության համար որը կլինի առավել նպաստավոր՝ փոփոխական, թե ֆիքսված տոկոսադրույքը:

Ընկերությունն ունի զգալի ծավալով ներգրավված ֆիքսված տոկոսադրույքով վարկեր, փոխառություններ և պարտատոմսեր (տես Ծանոթ. 18 և 19): Քանի որ տոկոսադրույքները ֆիքսված են, տոկոսադրույքից առաջացող դրամական հոսքերի ռիսկին ենթարկվածություն չունի, սակայն ունի զգալի ենթարկվածություն տոկոսադրույքից առաջացող գնային՝ իրական արժեքի տատանման ռիսկին, մասնավորապես, պարտատոմսերի մասով: Այնուամենայնիվ, բոլոր վարկերը, փոխառությունները և պարտատոմսերը չափվում են ամորտիզացված արժեքով, այլ ոչ թե իրական արժեքով:

**28. Ֆինանսական գործիքների իրական արժեք**

Իրական արժեքների գնահատման նպատակն է ստանալ մոտավոր այն գումարը, որը կստացվի շուկայի մասնակիցների միջև սովորական գործարքում ակտիվի վաճառքից կամ կվճարվի պարտավորությունների փոխանցման դիմաց չափման ամսաթվի դրությամբ: Ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների իրական արժեքները որոշվում են՝ դրանցից առաջացող բոլոր դրամական

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

ներհույսքերն ու արտահույսքերը համապատասխան շուկայական տոկոսադրույքներով գեղջելու միջոցով:

Ղեկավարության կարծիքով, ֆինանսական հաշվետվություններում ճանաչված ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքները մոտավորապես հավասար են իրենց իրական արժեքներին: Այդ իրական արժեքները կհամապատասխանեն իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակին:

**29. Պայմանական դեպքեր**

*29.1 Հաշվետու ամսաթվից հետո տեղի ունեցող դեպքեր. պարտավորմաների թողարկում*

Հաշվետու ժամանակաշրջանի ավարտից հետո Ընկերությունը թողարկել է 1,000 ԱՄՆ դոլար անվանական արժեքով 6,000 հատ արժեկտրոնային պարտատոմս:

Արժեկտրոնի անվանական տոկոսադրույքը 8% է՝ լողացող չէ և տեղաբաշխման սկզբից ենթակա է վճարման կիսամյակային պարբերականությամբ: Ընկերությունը չի նախատեսում ներգրավվել երաշխավոր:

Արժեթղթերը դեռ թույլատրված չեն կարգավորող շուկայում առևտրի:

*29.2 Դատական գործեր*

Երկու քաղաքացիների կողմից 2020թ. ապրիլին և դեկտեմբերին ՀՀ վարչական դատարան հայցադիմումներ են ներկայացվել ընդդեմ Երևան Համայնքի՝ Երևանի քաղաքապետի կողմից Ընկերությանը 2020թ. տրված որոշ շինարարության թույլտվություններ անվավեր ճանաչելու պահանջով: Վարչական դատարանը կայացրել է հայցադիմումներով ներկայացված պահանջները մերժող որոշումներ, սակայն հայցվորը ներկայացրել է վարչական վերաքննիչ բողոքներ: Որոշների գծով մերժումը հաստատվել է վճռաբեկ դատարանի կողմից:

Այս դատական գործերի փաստական և իրավական հիմքերի վերլուծության արդյունքում Ընկերությունն ակնկալում է, որ կունենա դրական արդյունք, իսկ դատավարական քննության ընթացքը չի ազդի Ընկերության բնականոն գործունեության վրա:

*29.3 Երաշխավորություններ*

31 դեկտեմբերի 2023թ. դրությամբ Ընկերության կողմից երրորդ անձանց օգտին տրված երաշխավորություններ չկան:

*29.4 Ապահովագրություն*

Ապահովագրությունը ՀՀ-ում համեմատաբար նոր է և դեռ զարգացման փուլում է գտնվում, և ապահովագրության շատ ձևեր դեռ հասանելի չեն: Ընկերությունն ամբողջովին ապահովագրված չէ իր գործունեության ընդհատման կամ էական կրճատման համար, երրորդ անձանց հանդեպ հնարավոր պարտավորությունների գծով՝ կապված հնարավոր միջադեպերի արդյունքում գույքային, բնապահպանական կամ առողջական վնասների հետ: Քանի դեռ Ընկերությունը համապատասխան ապահովագրական պաշտպանություն ձեռք չի բերել, առկա է ռիսկ, որ որոշ ակտիվների վնասումը կամ պարտավորությունների առաջացումը կարող է էական բացասական ազդեցություն ունենալ Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա:

*29.5 Հարկային անորոշություններ*

Հարկային համակարգը ՀՀ-ում աչքի է ընկնում օրենսդրական հաճախակի փոփոխություններով, պաշտոնական պարզաբանումներով, որոնք երբեմն անհստակ են, հակասական կամ տարընթերցումների տեղիք տվող: Հարկային մարմինները կարող են ստուգել Ընկերության հարկային հաշվարկներն ու հայտարարագրերը և իրավունք ունեն տույժ-տուգանքներ նշանակելու:

Նշված հանգամանքները կարող են առաջացնել նշանակալի հարկային ռիսկեր: Ընկերության ղեկավարությունը վստահ է, որ իր հարկային պարտավորությունները հաշվարկել է պատշաճ կերպով՝ հիմնվելով ՀՀ հարկային օրենսդրության, հարկային հարաբերություններ կարգավորող այլ իրավական ակտերի՝ իր մեկնաբանության վրա: Այնուամենայնիվ, հարկային մարմինների մեկնաբանությունները

**2023թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

կարող են տարբերվել սույն ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս հիմք ընդունած մեկնաբանություններից, և, եթե հարկային մարմինները կարողանան պարտադրել իրենց մեկնաբանությունները, ապա դրանց ազդեցությունը կարող է նշանակալի լինել: Ակնկալվում է, որ փաստացի հարկային ստուգումներ տեղի կունենան, երբ Ընկերությունը կսկսի վաճառել (փոխանցել սեփականության իրավունքը) կառուցապատվող անշարժ գույքի միավորները:

**29.6 Գործարար միջավայրը.**

Ջարգացող երկրների ֆինանսական շուկաները, ինչպիսին Հայաստանի Հանրապետությունն է, ավելի շատ են ենթակա զանազան ռիսկերի, քան ավելի զարգացած երկրներինը, ներառյալ տնտեսական, քաղաքական, սոցիալական, իրավական և օրենսդրական ռիսկերը: Հայաստանում բիզնեսին վերաբերող օրենքներն ու կանոնակարգերը շարունակում են արագորեն փոխել հարկային և կարգավորիչ դաշտը եւ ենթակա են տարբեր մեկնաբանությունների: Հայաստանի ապագա տնտեսական ուղղության վրա մեծապես ազդում է կառավարության կողմից ընդունված ֆինանսական և դրամավարկային քաղաքականությունը՝ իրավական, կարգավորիչ և քաղաքական միջավայրերի զարգացումների հետ միասին: Որպես զարգացող շուկա, Հայաստանը չունի այն աստիճան զարգացած գործարար և կանոնակարգային ենթակառուցվածք, որը բնորոշ է ավելի հասուն ազատ շուկայական տնտեսություններին:

**29.7 Քաղաքական անկայունությունը և ռազմական գործողությունները փարածաշրջանում**

2020թ. սեպտեմբերին Լեռնային Ղարաբաղի տևական հակամարտությունը սրվեց հրադադարի ռեժիմի խախտմամբ, որը վերականգնվեց 2020թ. նոյեմբերի 9-ին կողմերի միջև ստորագրված հայտարարությամբ: Այդ ժամանակից ի վեր Հայաստանը քաղաքական, տնտեսական և անվտանգային ցնցումներ է ապրում: Չնայած հրադադարի մասին համաձայնագրի, Հայաստանի և Ադրբեջանի զինված ուժերը ներքաշված էին սահմանային բախման մեջ, ինչն իր հերթին մեծացրել է անորոշությունը բիզնես միջավայրում: 2023թ. սեպտեմբերին Ադրբեջանի ռազմական ուժերը սկսեցին նոր ռազմական գործողություն, որի հետևանքով Լեռնային Ղարաբաղի բնակչությունը ստիպված էր լքել իր բնակավայրը և տեղափոխվել Հայաստան՝ Ադրբեջանին թողնելով հսկողությունը տարածքի նկատմամբ: Բնակչության ներհուսքը մի կողմից կարող է ստեղծել լրացուցիչ պահանջարկ բնակարանների նկատմամբ, մյուս կողմից էլ Ադրբեջանի հետ սահմանազատման և սահմանագծման գործընթացներում ՀՀ իշխանությունների կողմից վարվող քաղաքականության նկատմամբ ՀՀ բնակչության և քաղաքական որոշ շրջանակների մոտ առկա անհամաձայնությունները ստեղծում են քաղաքական անկայունության ռիսկ:

Ինչպես նաև, Ուկրաինայում 2022թ. փետրվարի 24-ին սկսված հատուկ ռազմական գործողությանն ի պատասխան ԱՄՆ, ՄԲ, ԵՄ և այլ երկրների կողմից պատժամիջոցներ են սահմանվել Ռուսաստանի որոշ պետական գործիչների, գործարարների և ընկերությունների նկատմամբ: Նաև խաթարվել են մատակարարումների շղթաները, ինչը հանգեցրել է բացասական տնտեսական հետևանքների:

Իրավիճակի հետագա զարգացումը կարող է էական ազդեցություն ունենալ Ընկերության գործունեության, ֆինանսական վիճակի և ապագա գործունեության արդյունքների վրա, ինչը դժվար է կանխատեսել՝ հաշվի առնելով քաղաքական անկայունության հետ կապված անորոշության աստիճանը:

Գլխավոր տնօրեն

Գրիգոր Զիչոյան



23 ապրիլ, 2024թ.

Գլխավոր հաշվապահ

Արամ Տիտանյան