

Ֆինանսական հաշվետվություններ և Անկախ աուդիտորի եզրակացություն

«Լույսեր» ՓԲԸ

31 դեկտեմբերի 2024թ.

Բովանդակություն

Անկախ աուդիտորի եզրակացություն	3
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն	7
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն	8
Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն	10
Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն	11
Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ	13

Անկախ աուդիտորի եզրակացություն

Grant Thornton CJSC
Yerevan Plaza Business Center
9 Grigor Lusavorich Street
Yerevan 0015
Republic of Armenia

T +374 10 50 09 64/61

Գրանթ Թորնթոն ՓԲԸ
Երևանի Պլազա բիզնես
կենտրոն
ՀՀ, ք. Երևան 0015
Գրիգոր Լուսավորչի 9

Հեռ.՝ +374 10 50 09 64/61

«Լույսեր» ՓԲԸ -ի բաժնետերերին

Կարծիք

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Լույսեր» ՓԲԸ-ի (Ընկերություն) ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը, ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունը, սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվությունը և դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունը, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները, ներառյալ հաշվապահական հաշվառման էական քաղաքականության ամփոփ նկարագիրը:

Մեր կարծիքով՝ կից ֆինանսական հաշվետվությունները տալիս են Ընկերության՝ 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ֆինանսական վիճակի և նույն ամսաթվին ավարտված տարվա ֆինանսական արդյունքների ու դրամական հոսքերի ճշմարիտ և իրական պատկերը՝ համաձայն ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ-ներ):

Կարծիքի հիմք

Մենք աուդիտն անցկացրել ենք աուդիտի միջազգային ստանդարտներին (ԱՄՍ-ներ) համապատասխան: Այդ ստանդարտներից բխող մեր պատասխանատվությունը լրացուցիչ նկարագրված է մեր եզրակացության՝ «Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար» բաժնում: Մենք անկախ ենք Ընկերությունից՝ համաձայն Հաշվապահների էթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված «Պրոֆեսիոնալ հաշվապահի էթիկայի կանոնագրքի» (ՀԷՄՍԻ կանոնագիրք) և էթիկայի համապատասխան պահանջների, որոնք կիրառելի են ֆինանսական հաշվետվությունների մեր աուդիտի նկատմամբ Հայաստանի Հանրապետությունում, և կատարել ենք էթիկայի գծով մեր այլ պարտականությունները՝ նշված պահանջների և ՀԷՄՍԻ կանոնագրքի համաձայն: Համոզված ենք, որ ձեռք ենք բերել բավարար համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ՝ մեր կարծիքն արտահայտելու համար:

Աուդիտի առանցքային հարցեր

Աուդիտի առանցքային հարցերն այն հարցերն են, որոնք, մեր մասնագիտական դատողության համաձայն առավել նշանակալի էին ընթացիկ ժամանակաշրջանի ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի ընթացքում: Այդ հարցերը դիտարկվել են ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համատեքստում՝ որպես մեկ ամբողջություն, և ֆինանսական հաշվետվությունների վերաբերյալ կարծիք ձևավորելու նպատակով: Մենք այդ հարցերի վերաբերյալ առանձին կարծիք չենք տրամադրում:



Հասույթ

2024թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա Ընկերության հասույթը կազմել է 16,208,305 հազար ՀՀ դրամ: Հասույթի ճանաչումը համարվում է աուդիտի առանցքային հարց՝ հաշվետու տարում դրա գումարի նշանակալի լինելու, ինչպես նաև ճանաչման հիմքում ընկած դատողությունների և գնահատումների պատճառով: Տարբեր դատողությունների և ենթադրությունների կիրառումը կարող է հանգեցնել հասույթի և գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտականությունների տարբեր արդյունքների, ինչը կարող է էական ազդեցություն ունենալ Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

Ինչպես նկարագրված է ծանոթագրություն 4.4-ում, Ընկերությունը կառուցապատման աշխատանքների ընթացքում, գնորդի հետ կնքում է գնման իրավունքի պայմանագիր: Ընկերությունը բնակարանի վաճառքից հասույթը ճանաչում է գույքի նկատմամբ գնորդի սեփականության պետական գրանցման հիման վրա, երբ պատրաստի բնակարանը հանձնվում է գնորդին: Բնակարանի գնման իրավունքի պայմանագրի հիման վրա գնորդների կողմից փոխանցված կանխավճարներն ի սկզբանե սառեցվում են կառուցապատողի հատուկ հաշվում: Հետագայում, համալիրի կառուցմանը զուգահեռ, այդ միջոցներն աստիճանաբար դառնում են հասանելի Ընկերությանը, և վերջինս այն օգտագործում է համալիրի շինարարության մեջ: Ընկերությունը դատողություն է կիրառում՝ գնահատելու, թե արդյոք գնորդների հետ կնքված պայմանագրերում առկա է նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ: Ընկերությունն այդ հասանելի և օգտագործված միջոցները դիտարկում է գնորդների կողմից իր գործունեության ֆինանսավորում և գտնում է, որ այստեղ առկա է նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչ և ճշգրտում է ստացված հատուցման արժեքը:

Դատողությունների առանցքային հատվածները մասնավորապես ներառում են.

- խոստացված հատուցման գումարի և խոստացված ապրանքի վաճառքի «կանխիկ» գնի միջև տարբերությունը,
- Ընկերության կողմից խոստացված ապրանքի փոխանցման պահի և դրա դիմաց վճարման պահի միջև ակնկալվող ժամանակի տևողությունը և շուկայում գերակայող տոկոսադրույքները և
- գնահատականը, թե արդյոք խոստացված ապրանքների փոխանցման պահի և դրանց դիմաց գնորդի կողմից վճարման պահի միջև առկա ժամանակային տարբերության պատճառը 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:

Վերոնշյալ հարցի հետ կապված մենք իրականացրել ենք հետևյալ աուդիտորական ընթացակարգերը.

- գնահատել ենք հասույթի ճանաչման գործընթացը հսկող հիմնական ներքին համակարգի կառուցվածքը,
- վերլուծել ենք Ծանոթագրություն 4.4-ում նկարագրված Ընկերության հասույթի ճանաչման հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը՝ որոշելու համար՝ արդյոք այն ըստ պատշաճի է արտացոլում ՖՀՄՍ 15 «Հասույթ գնորդների հետ պայմանագրերից» պահանջները,
- ուսումնասիրել ենք Ծանոթագրություն 4.15-ում նկարագրված գնորդների հետ կնքված պայմանագրերում նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի՝ Ընկերության գնահատման և դատողությունների մոտեցումները և գնահատել ենք դրանց համապատասխանությունը ՖՀՄՍ 15-ի պահանջների տեսանկյունից,
- ստուգել ենք վաճառքի տիպային պայմանագրերի դրույթները՝ գահատելու համար, թե արդյոք հասույթը ճանաչվում է ՖՀՄՍ 15-ի պահանջների և Ընկերության որդեգրած քաղաքականության համաձայն,
- ընտրանքային կարգով ուսումնասիրել ենք տարվա ընթացքում հասույթի առանձին գործարքները դրանց սկզբնական փաստաթղթերի հետ:

Այլ հանգամանք

Ընկերության 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա ֆինանսական հաշվետվություններն աուդիտի են ենթարկվել այլ աուդիտորի կողմից, որը 2024թ. ապրիլի 23-ին արտահայտել է դրական կարծիք այդ ֆինանսական հաշվետվությունների վերաբերյալ:

Ղեկավարության և կառավարման օղակներում գտնվող անձանց պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար

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

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս՝ ղեկավարությունը պատասխանատու է Ընկերության՝ անընդհատ գործելու կարողությունը գնահատելու համար՝ անհրաժեշտության դեպքում բացահայտելով անընդհատությանը վերաբերող հարցերը, ինչպես նաև հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքը կիրառելու համար, եթե ղեկավարությունը չունի Ընկերությունը լուծարելու կամ Ընկերության գործունեությունը դադարեցնելու մտադրություն, կամ չունի այդպես չվարվելու որևէ իրատեսական այլընտրանք:

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

Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար

Մեր նպատակն է ձեռք բերել ողջամիտ հավաստիացում առ այն, որ ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով զերծ են էական խեղաթյուրումներից՝ անկախ դրանց՝ խարդախության կամ սխալի հետևանքով առաջացման հանգամանքից, և ներկայացնել մեր կարծիքը ներառող աուդիտորական եզրակացություն: Ողջամիտ հավաստիացումը բարձր մակարդակի հավաստիացում է, բայց այն չի երաշխավորում, որ ԱՄՄ-ներին համապատասխան իրականացված աուդիտը միշտ կհայտնաբերի էական խեղաթյուրումը, երբ այն առկա է: Խեղաթյուրումները կարող են առաջանալ խարդախության կամ սխալի արդյունքում և համարվում են էական, երբ խելամոռրեն կարող է ակնկալվել, որ դրանք առանձին կամ միասին վերցրած կազմեն օգտագործողների՝ այդ ֆինանսական հաշվետվությունների հիման վրա կայացվող տնտեսական որոշումների վրա:

ԱՄՄ-ների համաձայն իրականացրած աուդիտի ողջ ընթացքում կիրառում ենք մասնագիտական դատողություն և պահպանում մասնագիտական կասկածամտություն: Ի լրումն՝

- Հատկորոշում և գնահատում ենք խարդախության կամ սխալի հետևանքով ֆինանսական հաշվետվությունների էական խեղաթյուրման ռիսկերը, նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր՝ այդ ռիսկերին արձագանքելու նպատակով, և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար ու համապատասխան հիմք են հանդիսանում մեր կարծիքի համար: Խարդախության պատճառով առաջացած էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկն ավելի բարձր է, քան սխալի հետևանքով էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկը, քանի որ խարդախությունը կարող է ներառել հանցավոր համաձայնություն, զեղծարարություն, միտումնավոր բացթողումներ, սխալ ներկայացումներ կամ ներքին հսկողության չարաշահում:
- Ձեռք ենք բերում պատկերացում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության մասին՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընթացակարգեր նախագծելու, այլ ոչ թե Ընկերության ներքին հսկողության արդյունավետության վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու համար:
- Գնահատում ենք հաշվապահական հաշվառման կիրառված քաղաքականության տեղին լինելը, ինչպես նաև ղեկավարության կողմից կատարած հաշվապահական հաշվառման գնահատումների և կից բացահայտումների խելամոռրությունը:
- Եզրահանգումներ 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 դեպքերի կամ իրավիճակների վերաբերյալ, որը կարող է նշանակալի կասկած հարուցել Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության վերաբերյալ: Եթե մենք եզրահանգում ենք, որ առկա է էական անորոշություն, ապա մեզանից պահանջվում է աուդիտորի եզրակացությունում ուշադրություն հրավիրել ֆինանսական հաշվետվությունների համապատասխան բացահայտումներին, կամ, եթե այդպիսի բացահայտումները բավարար չեն, ձևափոխել մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են մինչև մեր եզրակացության ամսաթիվը ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա: Այնուամենայնիվ, ապագա դեպքերը կամ իրավիճակները կարող են ստիպել Ընկերությանը դադարեցնել անընդհատության հիմունքի կիրառումը:



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

Կառավարման օղակներում գտնվող անձանց, ի թիվս այլ հարցերի, հաղորդակցում ենք աուդիտի առաջադրանքի պլանավորված շրջանակի և ժամկետների, ինչպես նաև աուդիտի ընթացքում հայտնաբերված նշանակալի հարցերի, ներառյալ ներքին հսկողությանը վերաբերող նշանակալի թերությունների մասին:

Արմեն Հովհաննիսյան

«Գրանթ Թորնթոն» ՓԲԸ-ի ներկայացուցիչ

Նարինե Աճեմյան, FCCA

Առաջադրանքի պատասխանատու

30 ապրիլի 2025թ.



Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն

Հազար ՀՀ դրամ

	Ծանոթ.	2024թ.	2023թ.
Հասույթ	5	16,208,305	-
Վաճառքի ինքնարժեք		(13,101,065)	-
Համախառն շահույթ		3,107,240	-
Այլ եկամուտ		102,169	2,241
Վարչական և այլ ընդհանուր ծախսեր	6	(462,386)	(264,031)
Պարտքային կորստի հակադարձում (ճանաչում)		140,397	(12,730)
Գործառնական գործունեությունից շահույթ (վնաս)		2,887,420	(274,520)
Ներդրումային գույքի իրական արժեքով վերաչափումից օգուտ		-	25,900
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվների գծով օգուտ		16,946	197,213
Տոկոսային եկամուտ՝ հաշվարկված արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդով	7	585,856	582,859
Ֆինանսական ծախս		(23,896)	-
Փոխարժեքային տարբերությունից զուտ օգուտ (վնաս)	8	34,663	(64,431)
Շահույթ մինչև հարկերը		3,500,989	467,021
Շահութահարկի գծով ծախս	9	(626,482)	(60,577)
Տարվա շահույթ		2,874,507	406,444
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք		2,874,507	406,444

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 13-ից մինչև 48-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն

Հազար ՀՀ դրամ	Ծանոթ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ակտիվներ			
Ոչ ընթացիկ ակտիվներ			
Հիմնական միջոցներ	10	16,928	6,905
Ներդրումային գույք	11	2,002,913	432,200
Հետաձգված հարկային ակտիվներ	13	-	8,903
Տրամադրված փոխառություններ	16	49,570	-
Կառուցապատողի հատուկ հաշվի մնացորդ	19	-	7,918,224
Ընդամենը ոչ ընթացիկ ակտիվներ		2,069,411	8,366,232
Ընթացիկ ակտիվներ			
Պաշարներ	14	5,238,558	14,173,970
Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր	15	393,252	1,570,754
Տրամադրված փոխառություններ	16	1,581,167	300,727
Հակադարձ հետգնման պայմանագրեր	17	1,001,140	100,101
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	18	1,429,392	1,461,690
Կառուցապատողի հատուկ հաշվի մնացորդ	19	998,719	6,012
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	20	740,410	208,964
Ընդամենը ընթացիկ ակտիվներ		11,382,638	17,822,218
Ընդամենը ակտիվներ		13,452,049	26,188,450

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն (շարունակություն)

Հազար ՀՀ դրամ

	Մանր.	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Սեփական կապիտալ և պարտավորություններ			
Կապիտալ և պահուսպներ	21		
Բաժնետիրական կապիտալ		628,098	582,310
Կուտակված շահույթ		3,174,272	1,215,554
Ընդամենը սեփական կապիտալ		3,802,370	1,797,864
Պարտավորություններ			
Ոչ ընթացիկ			
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	22	5,069,040	1,825,040
Վարկեր և փոխառություններ		-	1,744,651
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ	13	45,029	-
Ընդամենը ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		5,114,069	3,569,691
Ընթացիկ			
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	22	77,123	1,423,409
Վարկեր և փոխառություններ		-	989,809
Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորություններ	23	2,267,696	18,290,984
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	24	1,631,571	50,528
Շահութահարկի գծով պարտավորություն		559,220	66,165
Ընդամենը ընթացիկ պարտավորություններ		4,535,610	20,820,895
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ		13,452,049	26,188,450

Ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են 2025թ. ապրիլի 30-ին:

Գրիգոր Չիչոյան
Գործադիր տնօրեն



Հարություն Մայիլյան
«Լեքսիա Արմենիա» ՓԲԸ-ի լիազոր
ներկայացուցիչ

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների
բաղկացուցիչ մասը կազմող 13-ից մինչև 48-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն

Հազար ՀՀ դրամ	Բաժնետիրական կապիտալ	Կուտակված շահույթ	Ընդամենը
2023թ. հունվարի 1-ի դրությամբ մնացորդ	582,310	809,110	1,391,420
Տարվա շահույթ	-	406,444	406,444
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	406,444	406,444
2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	582,310	1,215,554	1,797,684
Տարվա շահույթ	-	2,874,507	2,874,507
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	2,874,507	2,874,507
Թողարկված բաժնետիրական կապիտալ	45,788	-	45,788
Շահաբաժիններ	-	(915,789)	(915,789)
Գործարքներ սեփականատերերի հետ	45,788	(915,789)	(870,001)
2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	628,098	3,174,272	3,802,370

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 13-ից մինչև 48-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն

Հազար ՀՀ դրամ

	2024թ.	2023թ.
Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր		
Հաճախորդներից ստացված դրամական միջոցներ	2,204,954	3,856,115
Վճարումներ մատակարարներին և նրանց անունից	(2,229,371)	(4,641,150)
Վճարումներ աշխատակիցներին և նրանց անունից	(237,928)	(137,566)
Վճարված հարկեր, տուրքեր և այլ պարտադիր վճարներ՝ բացի շահութահարկից	(931,163)	(9,466)
Մուտքեր պետությունից՝ ԱԱՀ վերադարձ	275,000	833,000
Պետական դրամաշնորհներից մուտքեր	75,000	-
Հակադարձ հետգնման պայմանագրերի գծով դրամական հոսքեր	(898,870)	(100,000)
Ստացված տոկոսային եկամուտ բանկային հաշիվներից	518,950	593,665
Աձանցյալ ֆինանսական գործիքների գծով տոկոսի մարում	(24,635)	-
Այլ ելքեր	(22,126)	(20,979)
Վճարված շահութահարկ	(79,495)	(59,440)
Գործառնական գործունեությունից ստացված (գործունեության համար օգտագործված) զուտ դրամական միջոցներ	(1,349,684)	314,179
Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր		
Հիմնական միջոցների ձեռքբերում	(13,855)	(4,389)
Ներդրումային գույքի ձեռքբերում	(1,561,494)	-
Փոխառությունների տրամադրում	(2,161,246)	(300,727)
Տրամադրված փոխառությունների մարում	837,336	-
Արժեթղթերի ձեռքբերում	-	(2,580,817)
Արժեթղթերի վաճառքից մուտքեր	-	1,316,339
Ստացված տոկոսային եկամուտ	127,621	-
Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ	(2,771,638)	(1,569,594)

Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվություն (շարունակություն)

Հազար ՀՀ դրամ

	Ծանոթ.	2024թ.	2023թ.
Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր			
Միջոցների սառեցում կառուցապատողի հատուկ հաշվում	19	(1,009,454)	(3,757,794)
Միջոցների ապաստեցում կառուցապատողի հատուկ հաշվից	19	8,088,993	3,308,678
Վարկերից և փոխառություններից մուտքեր		705,743	2,085,887
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(3,435,316)	(1,665,546)
Պարտատոմսերի տեղաբաշխումից մուտքեր		3,310,166	1,752,226
Պարտատոմսերի մարում		(1,401,965)	-
Վճարված տոկոսներ		(722,828)	(472,031)
Բաժնետիրական կապիտալի թողարկումից մուտքեր		45,788	-
Վճարված շահաբաժիններ		(915,789)	-
Վարձակալության գծով պարտավորությունների մարում		(5,040)	(2,040)
Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ	25	4,660,298	1,249,380
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների զուտ աճ (նվազում)			
Արտարժույթի փոխարժեքի ազդեցությունը դրամական միջոցների վրա		(7,530)	24,256
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ տարվա սկզբում		208,964	190,743
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ տարվա վերջում		740,410	208,964

Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 13-ից մինչև 48-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

«Լույսեր» ՓԲԸ

2024թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար (արտահայտված
հազար հայկական (ՀՀ) դրամով)

1 Գործառնությունների բնույթը

«Լույսեր» փակ բաժնետիրական ընկերությունը («Ընկերություն») ներգրավված է բնակելի և բիզնես համալիրների կառուցապատման, դրանց կառավարման և զարգացման մեջ:

2 Ընդհանուր տեղեկատվություն, ՖՀՄՍ-ների համապատասխանության հավաստում և անընդհատության ենթադրություն

«Լույսեր» փակ բաժնետիրական ընկերությունը հիմնադրվել է 2019թ. ապրիլի 29-ին՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն՝ 271.120.1071408 գրանցման համարով:

Ընկերության առաջին խոշոր նախագիծը՝ «Լույսեր» բնակելի համալիրը, մեկնարկել է 2020 թվականին և հաջողությամբ ավարտվել է 2024 թվականին: Համալիրը ներառում է չորս շենք, 435 բնակարան, եռահարկ ստորգետնյա ավտոկայանատեղի՝ շուրջ 440 մեքենայի համար, ինչպես նաև առևտրային տարածքներ, որոնք շրջապատված են ընդարձակ և կանաչապատ բակով: Համալիրը պաշտոնապես բացվել է 2024 թվականի նոյեմբերի 2-ին:

Այս պահին Ընկերությունն անցել է իր զարգացման հաջորդ փուլին՝ սկսելով «Լույսեր կենտրոն» բազմաֆունկցիոնալ կոմերցիոն համալիրի շինարարությունը: Նախագիծը ստացել է բոլոր անհրաժեշտ քաղաքաշինական փաստաթղթերը շինարարությունը սկսելու համար և 2025թ-ի հունվար ամսից մեկնարկել են շինարարական աշխատանքները: Նոր կենտրոնը՝ շուրջ 19,000 քմ ընդհանուր մակերեսով, ներառելու է գրասենյակային և առևտրային տարածքներ, ռեստորաններ, պոլիկլինիկա, մարզադահլիճ, հանդիպումների դահլիճ և այլ ենթակառուցվածքներ: Համալիրը կառավարվելու է Ընկերության կողմից և նախատեսված է վարձակալության մոդելով՝ ապահովելով բազմազան և որակյալ ծառայությունների հասանելիությունը մեկ վայրում:

«Լույսեր» ՓԲ ընկերությունը հանդիսանում է Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման ոլորտում միակ ընկերությունը, որը թողարկել է կորպորատիվ անվանական արժեկտրոնային պարտատոմսեր, որոնք ամբողջությամբ տեղաբաշխվել են, ցուցակված են ՀՀ Ֆոնդային բորսայում և ներկայումս շրջանառվում են պարտատոմսերի երկրորդային (Bbond) ցուցակում:

Ընկերության հասցեն է՝ ՀՀ, ք. Երևան, Լենինգրադյան փ. 31-12:

Ընկերության աշխատակիցների թվաքանակը 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ կազմել է 48 մարդ (2023թ.՝ 31 մարդ):

Համապատասխանություն և անընդհատություն

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են համաձայն Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ), որոնք հաստատվել են Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի (ՀՀՄՍԽ) կողմից և Մեկնաբանությունների՝ հաստատված Ֆինանսական հաշվետվությունների մեկնաբանությունների միջազգային կոմիտեի կողմից (ՖՀՄՄԿ):

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են անընդհատության հիմունքներով, քանի որ ղեկավարությունը կարծում է, որ Ընկերությունն ունի համապատասխան ռեսուրսներ տեսանելի ապագայում անընդհատ գործունեություն իրականացնելու համար: Այս գնահատումը կատարելիս ղեկավարությունը հաշվի է առել տեղեկատվության լայն շրջանակ, ներառյալ շահութաբերության կանխատեսումը, ֆինանսավորման կարիքները: Գնահատումը ներառում է նաև ողջամտորեն հնարավոր անկումային տնտեսական սցենարների և դրանց հնարավոր ազդեցությունների դիտարկումը Ընկերության շահութաբերության, կապիտալի և իրացվելիության վրա:

Գործարար միջավայր

Հայաստանի գործարար միջավայրը բախվում է մարտահրավերների՝ կապված աշխարհաքաղաքական լարվածության, մասնավորապես՝ Ադրբեյջանի կողմից շարունակվող ագրեսիայի և տարածաշրջանային

անկայունության հետ: Ուկրաինայի պատերազմն էլ ավելի է բարդացրել իրավիճակը՝ առաջացնելով առևտրի խափանումներ, Ռուսաստանի դեմ պատժամիջոցներ և համաշխարհային գնաճ: Հայաստանի կախվածությունը Ռուսաստանից թուլացել է՝ ազդելով առևտրի, դրամական փոխանցումների և անվտանգության երաշխիքների վրա՝ դրդելով Հայաստանին դիվերսիֆիկացնել իր տնտեսական հարաբերությունները, թեև դա էլ իր ռիսկերն է պարունակում:

Հայկական դրամը սպասվածից ավելի ուժեղ գտնվեց՝ զսպելով գնաճը, բայց դժվարություններ ստեղծելով արտահանողների և արտարժույթային պարտավորություններ ունեցող ձեռնարկությունների համար: Համաշխարհային գնաճը և էներգայի աճող գները ճնշում են գործադրում Հայաստանի տնտեսության վրա՝ հատկապես ներմուծումից կախվածության պատճառով:

Չնայած այս մարտահրավերներին՝ ձեռնարկությունները դիվերսիֆիկացնում են մատակարարման շղթաները և ուսումնասիրում նոր շուկաներ, իսկ կառավարության բարեփոխումների ջանքերը երկարաժամկետ կայունության ուղի են ապահովում: Այնուամենայնիվ, Հայաստանի հաջողությունը կախված կլինի այդ ռիսկերն արդյունավետորեն կառավարելու կարողությունից:

Տվյալ ֆինանսական հաշվետվություններն արտացոլում են Ընկերության գործունեության վրա՝ Հայաստանի գործարար միջավայրի ազդեցության ղեկավարության գնահատականը: Ընկերության ղեկավարությունը շարունակաբար վերլուծում է տնտեսական իրավիճակը ներկա միջավայրում: Ապագա տնտեսական և քաղաքական իրավիճակը և վերջիններիս ազդեցությունը Ընկերության գործունեության վրա կարող են տարբերվել Ընկերության ղեկավարության ներկա սպասումներից:

3 Նոր և վերանայված ստանդարտներ կամ մեկնաբանություններ

3.1 2024թ. հունվարի 1-ի դրությամբ ընդունված նոր ստանդարտներ

Ընթացիկ տարում Ընկերությունը ընդունել է իր գործունեության համար կիրառելի և 2024թ. հունվարի 1-ից սկսվող ժամանակաշրջանների համար ուժի մեջ մտած բոլոր նոր և վերանայված ստանդարտները և մեկնաբանությունները, որոնք հրապարակվել են Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի (<<ՄՍՀ) և ՀՄՍՀ-ի Մեկնաբանման կոմիտեի (ՄԿ) կողմից:

Ներքոհիշյալ նոր ստանդարտներն ու փոփոխությունները, որոնք առաջին անգամ կիրառվել են 2024թ., որևէ էական ազդեցություն չեն ունեցել Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

- «Պարտավորությունների դասակարգումը որպես ընթացիկ կամ ոչ ընթացիկ և կովենանտով ոչ ընթացիկ պարտավորություններ» (<<ՄՍ 1 փոփոխություններ),
- «Վարձակալության գծով պարտավորությունը վաճառք և հեփադարձ վարձակալությամբ գործարքներում» (<<ՄՍ 16 փոփոխություններ),
- «Մատակարարման շղթայի ֆինանսավորման մեխանիզմներ» (<<ՄՍ 7 և <<ՄՍ 7 փոփոխություններ),

3.2 Ստանդարտներ, փոփոխություններ և մեկնաբանություններ գործող ստանդարտների վերաբերյալ, որոնք դեռևս չեն գործում և նախօրոք չեն ներդրվել Ընկերության կողմից

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունների հաստատման ամսաթվի դրությամբ Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի (<<ՄՍՀ) կողմից թողարկվել են որոշակի նոր ստանդարտներ, փոփոխություններ և մեկնաբանություններ գործող ստանդարտների վերաբերյալ, որոնք սակայն դեռևս չեն գործում և նախօրոք չեն ներդրվել Ընկերության կողմից:

Ղեկավարությունը կանխատեսում է, որ բոլոր կիրառելի հրապարակումները կներդրվեն Ընկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունում՝ սկսած հրապարակման ուժի մեջ մտնելու ամսաթվին հաջորդող առաջին իսկ ժամանակաշրջանից: Դրանք ներկայացված են ստորև.

- <<ՄՍ 18 «Ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացում և բացահայտում»

2024թ. ապրիլին ՀՄՍՀ-ն թողարկել է <<ՄՍ 18 «Ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացում և բացահայտում» ստանդարտը, ինչը փոխարինում է ՀՄՍ 1 «Ֆինանսական հաշվետվություններ

ներկայացում» ստանդարտը: ՖՀՄՍ 18-ը ներկայացնում է նոր պահանջներ շահույթի կամ վնասի մասին հաշվետվությունում ներկայացնելու համար՝ ներառյալ նշված հանրագումարները և ենթագումարները: Ավելին, կազմակերպություններից պահանջվում է շահույթի կամ վնասի մասին հաշվետվությունում դասակարգել բոլոր եկամուտներն ու ծախսերը հինգ կատեգորիաներից մեկում՝ գործառնական, ներդրումային, ֆինանսավորման, շահութահարկի և ընդհատված գործառնությունների, որոնցից առաջին երեքը նոր են:

Պահանջվում է նաև ղեկավարության կողմից սահմանված կատարողականի նոր միջոցների բացահայտում, որոնք եկամուտների և ծախսերի ենթագումարներ են և ներառում են ֆինանսական տեղեկատվության միավորման և տարանջատման նոր պահանջներ՝ հիմնված առաջնային ֆինանսական հաշվետվությունների և ծանոթագրությունների «դերերի» վրա:

Ի հավելում, ՀՀՄ 7 «Հաշվետվություն դրամական միջոցների հոսքերի մասին» ստանդարտում կատարվել են սահմանափակ փոփոխություններ, որոնք ներառում են անուղղակի մեթոդով գործառնություններից ստացված դրամական հոսքերի որոշման մեկնարկային կետի փոփոխությունը՝ «շահույթից կամ վնասից» դեպի «գործառնական շահույթ կամ վնաս» և ջնջելով շահաբաժիններից և տոկոսներից դրամական միջոցների հոսքերի դասակարգման ընտրանքը: Բացի այդ, կան հետևողական փոփոխություններ մի քանի այլ ստանդարտներում:

ՖՀՄՍ 18-ը և այլ ստանդարտների փոփոխություններն ուժի մեջ են 2027թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող հաշվետու ժամանակաշրջանների համար, սակայն ավելի վաղ կիրառումը թույլատրվում է և պետք է բացահայտվի: ՖՀՄՍ 18-ը կկիրառվի հետընթաց: Ընկերությունը ներկայումս աշխատում է՝ բացահայտելու այն բոլոր ազդեցությունները, որոնք փոփոխությունները կունենան ֆինանսական հաշվետվությունների և ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունների վրա:

- Փոփոխություններ ՖՀՄՍ 9-ում և ՖՀՄՍ 7-ում. «Փոփոխություններ ֆինանսական գործիքների դասակարգման և չափման մեջ»: Ընկերությունը ներկայումս գնահատում է այն ազդեցությունը, որ փոփոխությունը կունենա ֆինանսական հաշվետվությունների և հարակից ծանոթագրությունների վրա:
- Փոփոխություններ ՀՀՄՍ 21-ում. «Փոխանակելիության բացակայություն», որը սահմանում է, թե ինչպես պետք է կազմակերպությունը գնահատի, թե արդյոք արժույթը փոխանակելի է, և ինչպես պետք է որոշի սփոթ փոխարժեքը, երբ փոխանակելիությունը բացակայում է: Ակնկալվում է, որ փոփոխություններն էական ազդեցություն չեն ունենա Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

4 Հաշվապահական հաշվառման էական քաղաքականություն

4.1 Պատրաստման հիմքերը

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են հաշվեգրման սկզբունքով և սկզբնական արժեքի մեթոդով, բացառությամբ որոշ ֆինանսական գործիքների և ներդրումային գույքի որոնք չափվում են իրական արժեքով:

4.2 Կլիմային առնչվող հարցեր

Ընկերությունը և նրա հաճախորդներն ապագայում կարող են բախվել կլիմայի հետ կապված զգալի ռիսկերի: Այս ռիսկերը ներառում են ֆինանսական կորստի սպառնալիքը և անբարենպաստ ոչ ֆինանսական ազդեցությունները, որոնք ներառում են կլիմայի փոփոխության քաղաքական, տնտեսական և բնապահպանական արձագանքները: Կլիմայական ռիսկերի հիմնական աղբյուրները սահմանվել են որպես ֆիզիկական և անցումային ռիսկեր:

Ֆիզիկական ռիսկերն առաջանում են եղանակային կտրուկ իրադարձությունների հետևանքով, ինչպիսիք են փոթորիկները, ջրհեղեղները և անտառային հրդեհները, ինչպես նաև կլիմայական պայմանների երկարաժամկետ փոփոխությունները, ինչպիսիք են կայուն բարձր ջերմաստիճանը, ջերմային ալիքները, և երաշտը:

Անցումային ռիսկերը կարող են առաջանալ զրոյական արտանետումներով տնտեսության անցնելու հետևանքով, ինչպիսիք են օրենքների և կանոնակարգերի փոփոխությունները, դատավարությունները, որոնք կապված են չեզոքացման կամ հարմարվելու ծախսերի հետ, և որոշակի ապրանքների,

արտադրանքների և ծառայությունների առաջարկի և պահանջարկի փոփոխությունների հետևանքով՝ կապված սպառողների վարքագծի և ներդրողների պահանջարկի փոփոխության հետ:

Այս ռիսկերը ստանում են աճող կարգավորիչ, քաղաքական և հասարակական վերահսկողություն ինչպես երկրի ներսում, այնպես էլ միջազգային մակարդակով: Թեև որոշ ֆիզիկական ռիսկեր կարող են կանխատեսելի լինել, կան զգալի անորոշություններ դրանց դրսևորման չափի և ժամանակի վերաբերյալ: Անցումային ռիսկերի առումով անորոշությունը պահպանվում է առաջիկա կարգավորող և քաղաքական փոփոխությունների, սպառողների պահանջարկի և մատակարարման շղթաների փոփոխությունների հետ կապված:

Ենթադրությունները կարող են փոխվել ապագայում՝ ի պատասխան առաջիկա բնապահպանական կանոնակարգերի, ստանձնած նոր պարտավորությունների և սպառողների փոփոխվող պահանջարկի: Չսպասելու դեպքում՝ այս փոփոխությունները կարող են ազդեցություն ունենալ Ընկերության ապագա դրամական միջոցների հոսքերի, ֆինանսական արդյունքների և ֆինանսական վիճակի վրա:

4.3 Արտարժույթ

Գործառնական և ներկայացման արժույթ

Հայաստանի Հանրապետության ազգային արժույթը հայկական դրամն է (<< դրամ), որն էլ հանդիսանում է Ընկերության գործառնական արժույթը, քանի որ այն լավագույնս արտացոլում է ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած իրադարձությունների և Ընկերության գործարքների տնտեսական բովանդակությունը:

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները ներկայացված են հայկական դրամով (եթե այլ բան նշված չէ), քանի որ, ղեկավարության համոզմամբ, այս արժույթն առավել կիրառելի է Ընկերության ֆինանսական հաշվետվություններն օգտագործողների համար: << դրամով ներկայացված ամբողջ ֆինանսական տեղեկատվությունը կլորացված է մինչև մոտակա հազար միավորը:

Արտարժույթով 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-ի կողմից հրապարակված փոխարժեքը:

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
<< դրամ/1 ԱՄՆ դոլար	396.56	404.79
<< դրամ/1 Եվրո	413.89	447.90

Ոչ դրամային հոդվածները չեն վերահաշվարկվում և չափվում են պատմական արժեքով (հաշվարկվում են՝ օգտագործելով գործարքի օրվա դրությամբ գործող փոխարժեքը), բացառությամբ իրական արժեքով հաշվառվող և արտարժույթով արտահայտված ոչ դրամային հոդվածների, որոնք վերահաշվարկվում են իրական արժեքի չափման օրվա դրությամբ գործող փոխարժեքով:

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

4.4 Հասույթ

Հասույթը ձևավորվում է հիմնականում բնակելի շենքերի կառուցապատման միջոցով բնակարանների և այլ տարածքների վաճառքներից:

Որոշելու համար, թե արդյոք անհրաժեշտ է ճանաչել հասույթ, թե ոչ, Ընկերությունն առաջնորդվում է 5-թայի գործընթացով:

1. Բացահայտել հաճախորդի հետ պայմանագիրը
2. Բացահայտել կատարման պարտականությունները
3. Որոշել գործարքի գինը
4. Բաշխել գործարքի գինը կատարման պարտականությունների միջև
5. Ճանաչել հասույթը, երբ կատարման պարտականությունը(ները) բավարարված են

Հասույթը ճանաչվում է կամ ժամանակի մեջ որևէ պահին կամ ժամանակի ընթացքում, երբ Ընկերությունը բավարարում է կատարման իր պարտականությունը՝ հաճախորդին փոխանցելով խոստացված ապրանքը կամ ծառայությունը:

Հաճախորդների հետ պայմանագրերից հասույթը Ընկերությունը ճանաչում է, երբ բավարարվում են կատարման պարտականությունները: Կատարման պարտականությունները գնորդի հետ պայմանագրում նախատեսված խոստում են՝ փոխանցելու որոշակի ապրանքներ կամ ծառայություններ գնորդին:

Ընկերությունը ճանաչում է դեռևս չբավարարված կատարման պարտականությունների համար ստացված հատուցման դիմաց պայմանագրային պարտավորությունները և արտացոլում է այդ գումարները ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում որպես գնորդներից ստացված կանխավճարներ (տե՛ս Ծանոթագրություն 23): Նման ձևով, եթե Ընկերությունը բավարարում է կատարման պարտականությունը մինչև հատուցման ստանալը, Ընկերությունը ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ճանաչում է կամ պայմանագրային ակտիվ, կամ դեբիտորական պարտք՝ կախված նրանից, թե արդյոք հատուցման ժամկետը լրանալուց առաջ անհրաժեշտ է միայն որոշակի ժամանակ, թե այլ լրացուցիչ պայման:

Հասույթի ճանաչման պահի վերլուծությունը

Ընկերությունը կառուցվող համալիրի բնակարանների վաճառքից հասույթը ճանաչում է այն պահին՝ երբ հաճախորդին է փոխանցում գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Ճանաչման պահը որոշելու համար Ընկերությունն առաջնորդվել է ՖՀՄՍ 15 Հասույթ գնորդների հետ պայմանագրերից ստանդարտի դրույթներով և կատարել է հետևյալ վերլուծությունը՝

- Ընկերությունը նախքան բնակարանի առուվաճառքի պայմանագրի կնքումը՝ կառուցապատման աշխատանքների ընթացքում գնորդի հետ կնքում է անշարժ գույքի գնման իրավունքի պայմանագիր: Գնորդը չի վերահսկում կառուցվող ակտիվը (մասամբ կառուցված անշարժ գույքը) շինարարության ընթացքում: Թեև Ընկերության անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրի առարկան հենց անշարժ գույքն է, սակայն վաճառքի պայմանագրով Ընկերությունը հաճախորդին տրամադրում է միայն իրավունք՝ անշարժ գույք ձեռք բերելու հետագայում, երբ այն պատրաստ կլինի: Ապագայում անշարժ գույք ձեռք բերելու իրավունքը վաճառելու կամ գրավ դնելու իրավունքը բուն անշարժ գույքի նկատմամբ հաճախորդի կողմից վերահսկողության ապացույց չէ:
- Գնորդը չի կարող ուղղորդել անշարժ գույքի օգտագործումը կառուցման ընթացքում և հետևաբար այն չի վերահսկում մասնակի կառուցված միավորը:
- Առուվաճառքի պայմանագրերի համաձայն՝ Ընկերությունը չունի իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք վճարումներ ստանալու՝ մինչև այդ ամսաթիվը կատարման պարտականության կատարման դիմաց:

Ելնելով վերը նշված վերլուծությունից՝ Ընկերությունը եզրակացրել է, որ ՖՀՄՍ 15-ի ժամանակի ընթացքում հասույթի ճանաչման չափանիշներից և ոչ մեկը չի բավարարվում: Համապատասխանաբար, Ընկերությունը ճանաչում է հասույթը ժամանակի որոշակի պահին՝ համաձայն կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու առուվաճառքի պայմանագրերի:

Գնորդների հետ պայմանագրերում նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի առկայություն

Ընկերությունը կառուցվող համալիրից բնակարանների վաճառքից հասույթը ճանաչում է այն պահին՝ երբ հաճախորդին է փոխանցում գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Գործարքի գինը որոշելիս՝ Ընկերությունը ճշգրտում է 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 այն հանգամանքից, թե

Ֆինանսավորման խոստումը բացահայտորեն ամրագրված է պայմանագրում, թե ենթադրվում է պայմանագրի կողմերի միջև համաձայնեցված վճարման պայմաններով:

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

4.5 Հիմնական միջոցներ

Հիմնական միջոցները հաշվառվում են սկզբնական արժեքով՝ հանած կուտակված մաշվածությունը և արժեզրկումից կորուստները: Սկզբնական արժեքը ներառում է ձեռքբերման գինը, ներկրման տուրքերը, հարկերը, որոնք ենթակա չեն վերադարձման, և ուղղակիորեն վերագրվող ծախսումները: Երբ հիմնական միջոցների միավորը բաղկացած է տարբեր օգտակար ծառայության ժամկետ ունեցող խոշոր բաղկացուցիչներից, դրանք հաշվառվում են որպես հիմնական միջոցի առանձին միավորներ:

Հիմնական միջոցի օտարման կամ դուրսգրման հետևանքով առաջացած օգուտը կամ վնասը որոշվում է վաճառքից հասույթի և ակտիվի հաշվեկշռային արժեքի տարբերությամբ և ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Հիմնական միջոցի՝ որպես առանձին ակտիվ հաշվառվող միավորի բաղկացուցիչ փոխարինման ծախսումները կապիտալացվում են դուրս գրված բաղկացուցիչի հաշվեկշռային արժեքի հետ: Այլ հետագա ծախսումները կապիտալացվում են միայն այն ժամանակ, երբ դրանք ավելացնում են հիմնական միջոցի միավորի հետ կապված ապագա տնտեսական օգուտները: Բոլոր այլ ծախսումները, ներառյալ պահպանման և վերանորոգման ծախսումները, ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում՝ կատարվելու ժամանակաշրջանում:

Մաշվածությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում կամ ավելացվում է այլ ակտիվի սկզբնական արժեքին՝ կիրառելով գծային մեթոդը հիմնական միջոցի օգտակար ծառայության գնահատված ժամկետի ընթացքում: Մաշվածության հաշվարկը սկսվում է այն պահից, երբ ակտիվը դառնում է մատչելի՝ իր նպատակային նշանակությամբ օգտագործելու համար: Հիմնական միջոցների գնահատված օգտակար ծառայության ժամկետները ներկայացված են ստորև.

Տրանսպորտային միջոցներ	- 8 տարի
Արտադրատնտեսական գույք	- 8 տարի

Քանի որ հողի համար հնարավոր չէ որոշել վերջավոր օգտակար ծառայության ժամկետ, համապատասխան հաշվեկշռային արժեքը չի ամորտիզացվում:

Հիմնական միջոցների արժեզրկում

Հիմնական միջոցներն արժեզրկման համար վերանայվում են, 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 վաճառքի գուտ գնից 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 կորուստներն անմիջապես ճանաչվում են որպես ծախս:

Երբ հետագայում արժեզրկումից կորուստը հակադարձվում է, ապա ակտիվի կամ դրամաստեղծ միավորի հաշվեկշռային արժեքը պետք է ավելացվի 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 որպես եկամուտ:

4.6 Ներդրումային գույք

Ներդրումային գույքը, որը պահվում է վարձակալական եկամուտ ստանալու և/կամ դրա արժեքի աճի նպատակով, սկզբնապես հաշվառվում է սկզբնական արժեքով՝ ներառելով գործարքի ծախսերը: Սկզբնական ճանաչումից հետո ներդրումային գույքը չափվում է իրական արժեքով:

Ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխությունից առաջացած օգուտը կամ վնասը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում այն ժամանակաշրջանում, որի ընթացքում այն առաջացել է:

Ներդրումային գույքից ստացված վարձակալական եկամուտը և գործառնական ծախսերը ներառված են համապատասխանաբար հասույթում և այլ ծախսերում:

4.7 Վարձակալված ակտիվներ

Ընկերությունը՝ որպես վարձակալ

Ընկերությունը գնահատում է, թե արդյոք պայմանագիրը վարձակալական է, կամ պարունակում է վարձակալություն պայմանագրի գործողության սկզբում: Վարձակալության պայմանագիրն իրավունք է տալիս որոշակի ժամանակահատվածում սահմանելու որոշակիացված ակտիվի օգտագործման ուղղությունները և ստանալու որոշակիացված ակտիվից բոլոր տնտեսական օգուտները՝ փոխհատուցման դիմաց:

Վարձակալության ճանաչումը և չափումը որպես վարձակալ

Վարձակալության մեկնարկի ամսաթվի դրությամբ, Ընկերությունն իր ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ճանաչում է օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը և վարձակալության գծով պարտավորությունը: Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը չափվում է սկզբնական արժեքով, որը ձևավորվում է վարձակալության գծով պարտավորության սկզբնական չափումից, Ընկերության կատարած ցանկացած սկզբնական ուղղակի ծախսերից, վարձակալության ժամկետի ավարտին ակտիվի ապատեղակայման և քանդման ցանկացած ծախսի գնահատումից և նախքան վարձակալության մեկնարկի ամսաթիվը կատարված ցանկացած վարձակալական վճարներից (հանած ստացված ցանկացած խրախուսումներից):

Ընկերությունը հաշվարկում է օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվի մաշվածությունը գծային հիմունքով վարձակալության մեկնարկի ամսաթվից մինչև օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվի օգտակար ծառայության ավարտի ամսաթվից կամ վարձակալության ժամկետի ավարտի ամսաթվից ամենավաղը: Ընկերությունը նաև գնահատում է օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվն արժեզրկման համար, երբ այդպիսի ցուցանիշներ կան:

Մեկնարկի ամսաթվին Ընկերությունը չափում է վարձակալության գծով պարտավորությունն այդ ամսաթվին դեռևս չվճարված վարձավճարների ներկա արժեքով՝ դրանք զեղչելով՝ կիրառելով վարձակալությամբ ենթադրվող տոկոսադրույքը, եթե այդ դրույքը կարելի է հեշտությամբ որոշել, կամ Ընկերության լրացուցիչ փոխառության տոկոսադրույքը:

Սկզբնական չափումից հետո պարտավորությունը կնվազեցվի կատարված վճարումների և կմեծացվի տոկոսների չափով: Այն վերաչափվում է՝ արտացոլելու ցանկացած վերագնահատում կամ փոփոխություն, կամ եթե առկա են փոփոխություններ ըստ էության հաստատուն վճարումներում:

Երբ վարձակալության գծով պարտավորությունը վերաչափվում է, համապատասխան ճշգրտումն արտացոլվում է օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվում կամ շահույթում և վնասում, եթե օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը նվազեցվել է գրոյի:

Ընկերությունը կարճաժամկետ վարձակալությունների և փոքրարժեք ակտիվների վարձակալությունների հաշվառման համար ընտրել է գործնական մոտեցումներ: Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ և վարձակալության գծով պարտավորություն ճանաչելու փոխարեն, դրանց հետ կապված վճարումները վարձակալության ժամկետի ընթացքում ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում որպես ծախս՝ գծային հիմունքով:

4.8 Ֆինանսական գործիքներ

Ճանաչում և ապաճանաչում

Ֆինանսական ակտիվները և ֆինանսական պարտավորությունները ճանաչվում են, երբ Ընկերությունը դառնում է ֆինանսական գործիքի պայմանագրային կողմ: Ֆինանսական գործիքները (ներառյալ ֆինանսական ակտիվների կանոնավոր գնումները և վաճառքները) ճանաչվում են գործարքի օրվա դրությամբ, որն Ընկերության՝ գործիքի պայմանագրային կողմ դառնալու ամսաթիվն է:

Սկզբնական ճանաչման պահին կազմակերպությունը ֆինանսական ակտիվը կամ ֆինանսական պարտավորությունը չափում է իր իրական արժեքով՝ գումարած կամ հանած, երբ դա «իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող» ֆինանսական ակտիվ կամ ֆինանսական պարտավորություն չէ, գործարքի գծով այն ծախսումները, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի են ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության ձեռքբերմանը կամ թողարկմանը:

Ֆինանսական ակտիվներն ապաճանաչվում են, երբ լրանում են ֆինանսական ակտիվից ակնկալվող դրամական հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները, կամ այն ժամանակ, երբ ֆինանսական ակտիվները բոլոր նշանակալից ռիսկերով ու հատուցումներով փոխանցվում են երրորդ կողմին:

Ֆինանսական պարտավորություններն ապաճանաչվում են, երբ դրանք մարվում են, վճարման ենթակա չեն, չեղյալ են ճանաչվել կամ լրացել է դրանց ուժի մեջ լինելու ժամկետը:

Ֆինանսական ակտիվների դասակարգումը և սկզբնական չափումը

Բոլոր ֆինանսական ակտիվները սկզբնապես չափվում են իրական արժեքով՝ գումարած գործարքի հետ կապված ծախսումները, բացառությամբ այն առևտրային դեբիտորական պարտքերի, որոնք չեն պարունակում էական ֆինանսական բաղադրիչ և չափվում են գործարքի գնով՝ ՖՀՄՍ 15-ի պահանջներին համապատասխան:

Ֆինանսական ակտիվը չափվում է ամորտիզացված արժեքով, եթե միաժամանակ բավարարում է ստորև ներկայացված երկու պայմաններին և չի նախանշվում որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող՝

- ակտիվը պահվում է բիզնես մոդելի շրջանակում, որի նպատակը պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերի հավաքագրումն է, և
- ֆինանսական ակտիվի պայմանագրային պայմանները որոշակի ամսաթվերին առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք բացառապես մայր գումարի և չմարված մայր գումարի վրա հաշվարկված տոկոսների վճարումներ են:

Ֆինանսական ակտիվը չափվում է իրական արժեքով այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով, եթե այն բավարարում է ստորև ներկայացված երկու պայմաններին և չի նախանշվում որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող.

- այն պահվում է այնպիսի բիզնես մոդելի շրջանակում, որի նպատակն է թե՛ պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերի հավաքագրումը և թե՛ ֆինանսական ակտիվի վաճառքը և
- ֆինանսական ակտիվի պայմանագրային պայմանները որոշակի ամսաթվերին առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք բացառապես մայր գումարի և չմարված մայր գումարի վրա հաշվարկված տոկոսների վճարումներ են:

Առևտրային նպատակներով չափվող բաժնային գործիքներում կատարվող ներդրումների սկզբնական ճանաչման ժամանակ Ընկերությունը կարող է անշրջելիորեն որոշել ներկայացնել իրական արժեքի հետագա փոփոխություններն այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի կազմում: Այս ընտրությունը կատարվում է առանձին յուրաքանչյուր ներդրման համար:

Մյուս բոլոր ֆինանսական ակտիվները դասակարգվում են որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող:

Բացի այդ, սկզբնական ճանաչման պահին Ընկերությունը կարող է անշրջելիորեն նախորոշել ֆինանսական ակտիվը, որը համապատասխանում է ամորտիզացված արժեքով կամ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվելու պահանջներին, որպես շահույթի կամ

վնասի միջոցով իրական արժեքով չափվող, եթե դա թույլ կտա վերացնել կամ էականորեն նվազեցնել հաշվապահական հաշվառման անհամապատասխանությունը, որը կառաջանար այլ պարագայում:

Ներկայացված ժամանակաշրջաններում Ընկերությունն իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ արդյունքի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվների չունի:

Ընկերության ֆինանսական ակտիվները, ըստ կատեգորիաների ներկայացված են Ծանոթագրություն 12-ում:

Ֆինանսական ակտիվների հետագա չափումը

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ

Ֆինանսական ակտիվները հաշվառվում են ամորտիզացված արժեքով, եթե ակտիվները բավարարում են հետևյալ պայմաններին (և չեն դասակարգված որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող)։

- դրանք պահվում են այն թիզներ մոդելի շրջանակներում, որի նպատակն է պահել ֆինանսական ակտիվները և հավաքագրել դրանց հետ կապված պայմանագրային դրամական հոսքերը,
- ֆինանսական ակտիվների պայմանագրային պայմաններն առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք հանդիսանում են միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի վրա հաշվարկված տոկոսների վճարումներ:

Սկզբնական ճանաչումից հետո այս ակտիվները չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Այն դեպքերում, երբ զեղչման ազդեցությունն աննշան է, զեղչում չի կատարվում: Ֆինանսական գործիքների այս կատեգորիայում են դասակարգվում Ընկերության տրամադրված փոխառությունները, դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները, առևտրային դեբիտորական պարտքերը և հակադարձ հետգնման պայմանագրերը:

Տրամադրված փոխառությունները

Տրամադրված փոխառությունները սկզբնապես ճանաչվում են իրական արժեքով: Իրական արժեքի և նոմինալ արժեքի տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ փոխառությունը տրամադրվել է բաժնետերերին: Այս դեպքում իրական և նոմինալ արժեքների միջև տարբերությունը ճանաչվում է սեփական կապիտալում: Սկզբնական ճանաչումից հետո տրամադրված փոխառությունները չափվում են ամորտիզացված արժեքով, իսկ այս արժեքի և մարման արժեքի միջև տարբերությունը փոխառության ժամկետի ընթացքում ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում՝ արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդով:

Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ

Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ներառում են կանխիկ միջոցները, բանկային հաշիվների մնացորդները և դրամական միջոցները՝ ճանապարհին:

Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվության նպատակով՝ դրամական միջոցների համարժեքները կարճաժամկետ, բարձր իրացվելի ներդրումներն են, որոնք հեշտ փոխարկվում են դրամական միջոցների՝ նախապես հայտնի գումարներով, և որոնց արժեքի փոփոխման ռիսկը նշանակալի չէ: Դրամական միջոցների համարժեքները պահվում են կարճաժամկետ դրամական պարտավորությունները բավարարելու նպատակով, այլ ոչ թե ներդրման կամ այլ նպատակներով: Ընկերությունը դասակարգում է ներդրումները որպես դրամական միջոցների համարժեքներ այն դեպքում, եթե դրանք հեշտ փոխարկվում են դրամական միջոցների՝ նախապես հայտնի գումարներով, և որոնց արժեքի փոփոխման ռիսկը նշանակալի չէ:

Հետգնման և հակադարձ հետգնման պայմանագրեր

Հետգնման պայմանով արժեթղթերի վաճառքի գործառնությունները («ռեպո») դիտարկվում են որպես ապահովված ֆինանսական գործարքներ: Հետգնման պայմանով վաճառված արժեթղթերը շարունակում են հաշվառվել ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում, և այն դեպքում, երբ գնորդն ունի նշված արժեթղթերի վաճառքի կամ գրավադրման պայմանագրային իրավունք կամ համաձայնություն, դրանք

վերադասակարգվում են որպես «Հետգնման պայմանագրերով գրավադրված արժեթղթեր» և ներկայացվում են որպես առանձին հաշվեկշիռային հոդված:

Հետվաճառքի պայմանով գնված արժեթղթերը («հակադարձ ռեպո») չեն ճանաչվում ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում, իսկ տրամադրված գումարները հաշվառվում են որպես «հակադարձ հետգնման պայմանագրեր և ստացվելիք գումարներ»: Արժեթղթերի գնման և վաճառքից առաջացած եկամուտը կամ ծախսն իրենից ներկայացնում է տոկոսային եկամուտ կամ ծախս, որոնք հաշվեգրվում են հետգնման պայմանագրերի գործողության ժամկետների ընթացքում՝ օգտագործելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը:

Եթե հակադարձ ռեպո պայմանագրով գնված ակտիվները վաճառվեն երրորդ կողմին, արժեթղթերի վերադարձի պարտավորությունը գրանցվում է որպես առևտրային պարտավորություն և չափվում է իրական արժեքով:

Ֆինանսական ակտիվներ՝ իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող

Ֆինանսական ակտիվները, որոնք պահվում են «հավաքագրման համար պահվող» կամ «հավաքագրման և վաճառքի համար պահվող» քիզնես մոդելներից տարբեր մոդելի շրջանակներում, դասակարգվում են որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող: Հետագայում, անկախ քիզնես մոդելից, բոլոր այն ֆինանսական ակտիվները, որոնց պայմանագրային դրամական հոսքերը չեն հանդիսանում միայն մայր գումարի և հաշվարկված տոկոսի մարում, հաշվառվում են իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող: Բոլոր ածանցյալ ֆինանսական գործիքները դասակարգվում են այս կատեգորիայում, բացառությամբ հեջավորման գործիքների, որոնց համար գործում են հեջավորման հաշվառմանը ներկայացվող պահանջները:

Այս կատեգորիայում դասակարգված ակտիվները չափվում են իրական արժեքով՝ օգուտը կամ կորուստները ճանաչելով շահույթում կամ վնասում: Այս կատեգորիայում դասակարգված ֆինանսական ակտիվների իրական արժեքը որոշվում է գործող շուկայի գործարքներին հղում կատարելով կամ, այն պարագայում, երբ առկա չէ գործող շուկա՝ կիրառելով գնահատման մեթոդ: Ընկերության կողմից ձեռքբերված ներդրումային արժեթղթերը և արտարժույթային սվոպ պայմանագրերը, որոնք Ընկերության իրական արժեքով չափվող՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով ակտիվներն են, ներկայացված են ծանոթագրություն 18-ում:

Ներդրումային արժեթղթեր

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ներդրումային արժեթղթերը ներառում են պարտքային և բաժնային ներդրումային արժեթղթեր, որոնք չափվում են իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով կամ նախորոշվում են որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող, իսկ իրական արժեքի փոփոխություններն անմիջապես ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում:

Ածանցյալ ֆինանսական գործիքներ

Արժույթի և տոկոսադրույքի սվոփերը դրամական միջոցների մեկը մյուսով փոխարինման ապահովումներ են: Սվոփերը հանգեցնում են արտարժույթների տնտեսական փոխանակման: Ընկերության պարտքային ռիսկը ներկայացնում է սվոփային պայմանագրերի փոխարինման պոտենցիալ ծախս, այն դեպքում, եթե պայմանագրային կողմերը չմարեն իրենց պարտավորությունները:

Առկա ածանցյալ ֆինանսական գործիքների համախառն պայմանագրային կամ պայմանական գումարները, համաձայն որոնց գործիքները նպաստավոր են կամ ոչ, կարող են ժամանակ առ ժամանակ նշանակալիորեն տատանվել՝ հանգեցնելով ածանցյալ ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների համախառն իրական արժեքների տատանման:

Ֆինանսական ակտիվների արժեգրկում

Ակնկալվող պարտքային կորուստները ճանաչելու համար ՖՀՄՍ 9-ում արժեգրկմանը ներկայացված պահանջներում օգտագործվում է ապագային առնչվող տեղեկատվություն՝ «Ակնկալվող պարտքային կորուստների մոդելը»: ՖՀՄՍ 9-ի պահանջների շրջանակներում ընդգրկվող գործիքները ներառում են տրված վարկերը և փոխառային տիպի այլ ֆինանսական ակտիվները, որոնք չափվում են ամորտիզացված արժեքով և իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ արդյունքի միջոցով առևտրային դեբիտորական պարտքերը, պայմանագրային ակտիվները որոնք ճանաչվել և չափվել են ՖՀՄՍ 15-ի

համաձայն և վարկային պարտավորությունները և որոշ ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրերը (թողարկողի համար), որոնք չեն չափվում իրական արժեքով՝ շահույթում կամ վնասի միջոցով:

Պարտքային ռիսկը գնահատելիս և ակնկալվող պարտքային կորուստները չափելիս Ընկերությունը դիտարկում է ընդլայնված տեղեկատվություն ներառյալ անցյալ իրադարձությունները, ընթացիկ պայմանները, խելամիտ և հիմնավորված կանխատեսումները, որոնք ազդեցություն ունեն գործիքի ապագա դրամական հոսքերի ակնկալվող հավաքագրելիության վրա:

Ապագայամետ 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»):

«Փուլ 3»-ն 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:

ՖՀՄՍ 9-ի՝ արժեզրկմանը ներկայացվող պահանջների կիրառման մանրամասն վերլուծությունն արտացոլված է Ծանոթագրություն 29.2-ում:

Ֆինանսական պարտավորությունների դասակարգումը և չափումը

Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են վարկերն ու փոխառությունները, թողարկված պարտքային արժեթղթերը և առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքերը: Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունները, ըստ կատեգորիաների, ներկայացված են Ծանոթագրություն 12-ում:

Թողարկված պարտատոմսեր

Թողարկված պարտքային արժեթղթերը սկզբնապես չափվում են իրական արժեքով՝ հանած գործարքի գծով լրացուցիչ ուղղակի ծախսումները, և հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը:

Վարկեր և փոխառություններ

Վարկերը և փոխառությունները սկզբնապես ճանաչվում են իրական արժեքով՝ առանց գործարքային ծախսերի: Իրական արժեքի և նոմինալ արժեքի տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ փոխառությունը ստացվել է բաժնետերերից: Այս դեպքում իրական և նոմինալ արժեքների միջև տարբերությունը ճանաչվում է սեփական կապիտալում որպես լրացուցիչ կապիտալ: Սկզբնական ճանաչումից հետո վարկերը և փոխառությունները չափվում են ամորտիզացված արժեքով, իսկ այս արժեքի և մարման արժեքի միջև տարբերությունը փոխառության ժամկետի ընթացքում ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում կամ կապիտալացվում է որպես որակավորվող ակտիվի արժեքի մաս՝ արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդով:

Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր

Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքերը ճանաչվում են իրական արժեքով, հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով:

4.9 Պաշարներ

Պաշարներն այն ակտիվներն են, որոնք պահվում են սովորական գործունեության ընթացքում վաճառքի համար, կամ հումքի, կամ նյութի ձևով՝ արտադրանքի թողարկման կամ ծառայությունների մատուցման ընթացքում օգտագործելու համար:

Պաշարները հաշվառվում են ինքնարժեքից և իրացման զուտ արժեքից նվազագույնով: Իրացման զուտ արժեքը սովորական գործունեության ընթացքում վաճառքի ձևավորվող գինն է՝ հանած համալրման և վաճառքը կազմակերպելու համար անհրաժեշտ ծախսումները: Պաշարների ինքնարժեքը հաշվարկվում է՝ օգտագործելով առաջին մուտք՝ առաջին ելք (ԱՄԱԵ) մեթոդը, և ներառում է պաշարների ձեռքբերման, ինչպես նաև դրանք՝ իրենց ներկայիս վիճակին և գտնվելու վայր հասցնելու ծախսերը:

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:

4.10 Փոխառության ծախսումներ

Փոխառության ծախսումները, որոնք անմիջականորեն վերագրելի են որակավորվող ակտիվի ձեռքբերմանը, կառուցմանը կամ արտադրությանը, Ընկերության կողմից կապիտալացվում են որպես այդ ակտիվի արժեքի մաս: Ընկերությունն այլ փոխառության ծախսումները ճանաչում է որպես ծախս այն ժամանակաշրջանում, որի ընթացքում դրանք կատարվել են: Ընկերությունը սկսում է կապիտալացնել փոխառության ծախսումները որպես որակավորվող ակտիվի արժեքի մաս՝ մեկնարկի ամսաթվին, երբ Ընկերությունն առաջին անգամ բավարարում է հետևյալ բոլոր պայմանները. ակտիվի համար կատարում է ծախսեր, կատարում է փոխառության ծախսումներ, ձեռնարկում է այն աշխատանքները, որոնք անհրաժեշտ են՝ ակտիվն օգտագործման կամ վաճառքի նախատեսված վիճակի բերելու համար:

Այնքանով, որքանով Ընկերությունը միջոցները բացառապես փոխառնում է որակավորվող ակտիվ ձեռք բերելու նպատակով, փոխառության ծախսումների գումարը, որը ենթակա է այդ ակտիվի վրա կապիտալացման, Ընկերությունը որոշում է որպես փոխառության փաստացի ծախսումներ, որոնք առաջանում են այդ փոխառությունից տվյալ ժամանակաշրջանում՝ հանած այդ փոխառու միջոցների ժամանակավոր ներդրումից ստացվող ցանկացած եկամուտ:

Այնքանով, որքանով Ընկերությունը միջոցները փոխառնում է ընդհանուր նպատակներով և օգտագործում է որակավորվող ակտիվի ձեռքբերման նպատակով, Ընկերությունը կապիտալացման ենթակա փոխառության ծախսումների գումարը որոշում է՝ այդ ակտիվի գծով ծախսերի նկատմամբ կիրառելով կապիտալացման դրույքը: Կապիտալացման դրույքը տվյալ ժամանակաշրջանի ընթացքում Ընկերության չմարված փոխառություններին վերաբերող փոխառության ծախսումների միջին կշռված մեծությունն է, բացառությամբ այն փոխառությունների, որոնք բացառապես կատարվել են որակավորվող ակտիվի ձեռքբերման նպատակով:

Փոխառության ծախսումների կապիտալացումը կասեցվում է այն ժամանակաշրջանի ընթացքում, որի ժամանակ Ընկերությունը դադարեցնում է որակավորվող ակտիվների վրա կատարվող աշխատանքները: Փոխառության ծախսումների կապիտալացումը դադարեցվում է, երբ էական բոլոր աշխատանքները, որոնք անհրաժեշտ են որակավորվող ակտիվն օգտագործման կամ վաճառքի նախատեսված վիճակի բերելու համար, ավարտված են:

4.11 Պահուստներ

Պահուստը ճանաչվում է ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում, երբ Ընկերությունն ունի իրավական կամ կառուցողական պարտականություն՝ որպես անցյալ դեպքերի արդյունք, և եթե հավանական է, որ պարտականությունը մարելու նպատակով կպահանջվի տնտեսական օգուտների արտահոսք: Եթե դրա ազդեցությունը զգալի է, ապա պահուստը որոշվում է ապագա դրամական արտահոսքերի գեղջման միջոցով՝ օգտագործելով մինչև հարկումը տոկոսադրույքը, որն արտացոլում է դրամի ժամանակային արժեքի վերաբերյալ շուկայի ընթացիկ գնահատումները և, կիրառելիության դեպքում, պարտավորությանը վերագրվող յուրահատուկ ռիսկերը:

4.12 Շահութահարկ

Ընթացիկ հարկ

Ընթացիկ շահութահարկը տարվա համար հարկվող շահույթից վճարվելիք հարկն է՝ հաշվետու ամսաթվին գործող կամ ըստ էության գործող հարկային դրույքաչափերով՝ հաշվի առնելով նախորդ տարիների համար վճարվելիք հարկերի ճշգրտումները:

Հետաձգված հարկ

Հետաձգված հարկը հաշվարկվում է ակտիվների ու պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքների և շահութահարկի հաշվարկման ժամանակ օգտագործվող համապատասխան հարկային բազաների միջև ժամանակավոր տարբերություններից: Հետաձգված հարկային պարտավորությունները ճանաչվում են բոլոր հարկվող ժամանակավոր տարբերությունների համար: Հետաձգված հարկային ակտիվները պետք է ճանաչվեն բոլոր նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունների համար այն չափով, որքանով որ հավանական է հարկվող շահույթի ստացում, որի դիմաց կարող է օգտագործվել նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունը: Այսպիսի հետաձգված հարկային ակտիվներն ու պարտավորությունները չեն ճանաչվում, եթե ժամանակավոր տարբերությունն առաջանում է գույքի սկզբնական ճանաչումից կամ այլ ակտիվների և պարտավորությունների սկզբնական ճանաչումից այնպիսի գործարքում, որը գործարքի պահին չի ազդում ո՛չ հաշվապահական շահույթի, ո՛չ էլ հարկվող շահույթի վրա (բացի ձեռնարկատիրական գործունեության միավորումներից):

Հետաձգված հարկային ակտիվների հաշվեկշռային արժեքը վերանայվում է յուրաքանչյուր հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում և նվազեցվում է այն չափով, որով այլևս հավանական չէ, որ Ընկերությունը կստանա բավարար հարկվող շահույթ, որը թույլ կտա հետաձգված հարկային ակտիվից օգուտն ամբողջությամբ կամ մասամբ իրացնել:

Հետաձգված հարկային ակտիվներն ու պարտավորությունները չափվում են հարկերի այն դրույքների օգտագործմամբ, որոնց կիրառման մեջ լինելն ակնկալվում է ակտիվի իրացման կամ պարտավորության մարման ժամանակ՝ հիմք ընդունելով հարկերի այն դրույքները (և հարկային հարաբերություններ կարգավորող նորմատիվ իրավական ակտերը), որոնք ուժի մեջ են եղել կամ ըստ էության ուժի մեջ են եղել հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում: Հետաձգված հարկային պարտավորությունների և հետաձգված հարկային ակտիվների չափումն արտացոլում է հարկային հետևանքները, որոնք երևան են գալու կախված այն եղանակից, որով Ընկերությունը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ ակնկալում է փոխհատուցել կամ մարել իր ակտիվների կամ պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքները:

4.13 Սեփական կապիտալ, պահուստներ և շահաբաժինների վճարումներ

Ընկերության կողմից թողարկվող կապիտալի գործիքները հաշվառվում են անվանական արժեքով:

Բաժնետիրական կապիտալն իրենից ներկայացնում է թողարկված բաժնետոմսերի նոմինալ արժեքը:

Կուտակված շահույթը ներառում է ընթացիկ և նախորդ ժամանակաշրջանների չբաշխված շահույթը:

Սեփականատերերի հետ բոլոր գործարքներն առանձին-առանձին գրանցված են սեփական կապիտալում:

Շահաբաժինները ճանաչվում են որպես պարտավորություն այն ժամանակաշրջանում, երբ դրանք հայտարարվում են:

4.14 Հատուցումներ աշխատակիցներին

Կարճաժամկետ հատուցումներն աշխատակիցներին այն հատուցումներն են, որոնք ենթակա են մարման ամբողջությամբ տարեկան այն հաշվետու ժամանակաշրջանի ավարտից հետո տասներկու ամսվա ընթացքում, որում աշխատակիցները մատուցել են համապատասխան ծառայությունները: Դրանք ներառում են՝

- (ա) աշխատավարձերը և պարգևավճարները,
- (բ) վճարովի տարեկան արձակուրդները և անաշխատունակության հետ կապված վճարովի արձակուրդները,

Երբ աշխատակիցները հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում Ընկերությանը մատուցում են ծառայություններ, Ընկերությունն աշխատակիցների կարճաժամկետ հատուցումների չգեղջված գումարը, որն ակնկալվում է վճարել այդ ծառայությունների դիմաց, ճանաչում է՝

- (ա) որպես պարտավորություն (հաշվեգրված ծախս)՝ արդեն վճարված ցանկացած գումար հանելուց հետո: Եթե արդեն վճարված գումարը գերազանցում է հատուցումների չգեղջված գումարը, Ընկերությունը պետք է ճանաչի այդ տարբերությունը որպես ակտիվ (կանխավճարված ծախս)՝ այն չափով, որով կանխավճարը կհանգեցնի ապագա վճարումների կրճատման կամ դրամական միջոցների վերադարձի,
- (բ) որպես ծախս, եթե գումարը չի ներառվել այլ ակտիվի արժեքի մեջ:

Վճարովի բացակայություններ

Վճարովի բացակայությունների ձևով աշխատակիցների կարճաժամկետ հատուցումների գծով ակնկալվող ծախսումները ճանաչվում են հետևյալ կերպ.

- (ա) կուտակվող վճարովի բացակայությունների դեպքում՝ այն ժամանակ, երբ աշխատակիցները ծառայություն են մատուցում, որն ավելացնում է իրենց իրավունքներն ապագա վճարովի բացակայությունների նկատմամբ,
- (բ) չկուտակվող վճարովի բացակայությունների դեպքում՝ այն ժամանակ, երբ բացակայությունը տեղի է ունենում:

Պարգևավճարներ

Պարգևավճարների գծով ակնկալվող ծախսումները ճանաչվում են միայն այն ժամանակ, երբ Ընկերությունն ունի այդպիսի վճարումներ կատարելու ներկա իրավական կամ կառուցողական պարտականություն՝ որպես անցյալ դեպքերի արդյունք, և պարտականությունը հնարավոր է արժանահավատորեն գնահատել:

Ներկա պարտականություն գոյություն ունի այն և միայն այն դեպքում, երբ Ընկերությունը վճարում չկատարելու ոչ մի իրատեսական այլընտրանք չունի:

4.15 Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման ընթացքում ղեկավարության կատարած նշանակալի դատողություններ և գնահատման անորոշություն

ՖՀՄՍ-ներին համապատասխան ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստումը պահանջում է, որ Ընկերության ղեկավարությունը կարևոր գնահատումներ և ենթադրություններ կատարի, որոնք ազդեցություն են գործում ֆինանսական հաշվետվությունների ամսաթվի դրությամբ ակտիվների և պարտավորությունների գումարների, ինչպես նաև հաշվետու տարվա եկամուտների և ծախսերի գումարների վրա:

Ենթադրությունները և դատողությունները շարունակաբար գնահատվում են և հիմնված են պատմական փորձի, ինչպես նաև այլ ցուցանիշների վրա, ներառյալ ապագա ակնկալվող իրադարձությունները, որոնք տվյալ հանգամանքներում համարվում են ընդունելի:

Ընկերությունն իրականացնում է ապագային վերաբերող գնահատումներ և ենթադրություններ: Այդ հաշվապահական գնահատականները կարող են չհամապատասխանել իրական արդյունքներին: Ստորև ներկայացված են այն գնահատումներն ու ենթադրությունները, որոնց գծով առկա է ռիսկ, որ հաջորդ ֆինանսական տարում ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքները կենթարկվեն էական ճշգրտումների:

Գնորդների հետ պայմանագրերում նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի գնահատում

Ինչպես նկարագրված է Ծանոթագրություն 4.4-ում, Ընկերության կատարման ենթակա պարտականությունն իրենից ներկայացնում է պայմանավորված բնութագրերով բնակարանի կամ այլ տարածքի (անշարժ գույք) կառուցումը և սեփականության իրավունքով դրա հանձնումը գնորդին: Գնման իրավունքի պայմանագրերի հիման վրա գնորդներից ստացված գումարները հասույթ չեն ճանաչվում, այլ ճանաչվում են որպես ստացված կանխավճար պարտավորությունների կազմում: Կատարման ենթակա

պարտականությունը բավարարվում է, և Ընկերությունը հասույթը ճանաչում է ժամանակի ինչ-որ պահի, երբ գնորդին է փոխանցում վաճառվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Ընկերության 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 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, որը պահանջում է բոլոր տեղին փաստերի և հանգամանքների դիտարկում, այդ թվում՝

- խոստացված հատուցման գումարի և խոստացված ապրանքի կամ ծառայության վաճառքի «կանխիկ» գնի միջև տարբերության և
- 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 չէ 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 Ծանոթագրություն 19): Այսպիսի հանգամանքներում, Ընկերությունը գնահատում է, որ նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչն առկա է ոչ թե գնորդից ստացված ամբողջ հատուցման մասով, այլ միայն դրա «ազատ» մասով, 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:

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 տեղի ունենալու հավանականությունը, որքան կկազմի կորստի աստիճանը պարտազանցման պարագայում: Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի ճանաչման ենթակա Ընկերության, բացառությամբ տրված փոխառությունների, ֆինանսական ակտիվների գծով կոնտրագենտների մեծ մասը հայաստանյան բանկերն են, որոնց մի մասն ունի միջազգային վարկանիշային գործակալությունների կողմից տրվող վարկանիշ: Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի վերաբերյալ կոնկրետ դատողությունները և մոտեցումները նկարագրված են Ծանոթագրություն 29.2-ում:

Իրական արժեքի չափումը

Այն պարագայում, երբ գործող շուկաների տվյալները բացակայում են, ֆինանսական գործիքների իրական արժեքը և ոչ ֆինանսական ակտիվների իրական արժեքը որոշելու համար ղեկավարությունն օգտագործում է գնահատման մեթոդներ: Այս գործընթացն ընդգրկում է գնահատումների և ենթադրությունների մշակում, որոնք համահունչ են նրա հետ, թե ինչպես շուկայի մասնակիցները կգնահատեին գործիքը: Ղեկավարությունն իր ենթադրությունների համար որպես հիմք է վերցնում

դիտարկելի տեղեկատվությունը, սակայն այդպիսի տեղեկատվությունը միշտ չէ, որ հասանելի է: Այս պարագայում ղեկավարությունն օգտագործում է հասանելի լավագույն տեղեկատվությունը: Գնահատված իրական արժեքը կարող է տարբերվել հաշվետու ամսաթվի դրությամբ իրական գներից, որոնք կարող են ստացվել պարզած ձեռքի գործարքի պարագայում (տե՛ս Ծանոթագրություն 30):

5 Հասույթ

	2024թ.	2023թ.
Բնակարանների և տարածքների վաճառք	14,803,636	-
Ֆինանսական բաղադրիչ	1,404,669	-
Ընդամենը հասույթ	16,208,305	-

Գնորդների հետ պայմանագրերից հասույթն իրենից ներկայացնում է ք. Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա, Լենինգրադյան փողոց, թիվ 23/7 հասցեում կառուցված համալիրից վաճառված բնակարանների, կայանատեղիների և կոմերցիոն տարածքների վաճառքը:

2024թ. հասույթը ներառում է տարեսկզբի դրությամբ առկա պայմանագրային պարտավորությունների մնացորդում ներառված գումարը, որը ձևավորվել է նախկին ժամանակաշրջաններում գնորդներից ստացված կանխավճարներից:

Բնակարանների իրացումից հասույթը ճանաչվում է ժամանակի մեջ ինչ-որ պահի, երբ գնորդին է փոխանցվում խոստացված ակտիվը՝ ընդունման/հանձման ակտի հիման վրա:

6 Վարչական և այլ ընդհանուր ծախսեր

	2024թ.	2023թ.
Աշխատակիցների գծով հատուցումներ	309,663	173,738
Հաշվապահություն և իրավաբանական խորհրդատվություն	27,115	24,703
Մարկետինգի և գովազդի ծախսեր	24,074	14,500
Բանկային ծախսեր	18,698	8,861
Մաշվածություն	5,579	1,765
Չփոխհատուցվող հարկերից ծախսեր	11,628	2,305
Այլ	65,629	38,159
Ընդամենը վարչական և այլ ընդհանուր ծախսեր	462,386	264,031

7 Տոկոսային եկամուտ՝ հաշվարկված արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդով

	2024թ.	2023թ.
Բանկային հաշիվներից տոկոսային եկամուտ	479,813	582,758
Փոխառություններից տոկոսային եկամուտ	80,838	-
Հետադարձ հետգնման պայմանագրերից տոկոսային եկամուտ	25,205	101
Ընդամենը ֆինանսական եկամուտ	585,856	582,859

8 Փոխարժեքային տարբերությունից զուտ օգուտ (վնաս)

	2024թ.	2023թ.
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	(6,579)	20,437
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	12,241	-
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական պարտավորություններ	29,001	(84,868)
Ընդամենը փոխարժեքային տարբերությունից զուտ օգուտ (վնաս)	34,663	(64,431)

9 Շահութահարկի գծով ծախս

	2024թ.	2023թ.
Ընթացիկ հարկ	572,550	66,165
Հետաձգված հարկ (տե՛ս Ծանոթագրություն 13)	53,932	(5,588)
Ընդամենը շահութահարկի գծով ծախս	626,482	60,577

Արդյունավետ հարկային դրույքաչափի համադրումը ներկայացված է ստորև.

	2024թ.	Արդյունավետ հարկային դրույքաչափ (%)	2023թ.	Արդյունավետ հարկային դրույքաչափ (%)
Շահույթ մինչև հարկումը (համաձայն ֆՀՄՍ-ների)	3,500,989		467,021	
Շահութահարկ՝ 18% դրույքաչափով (2023թ.՝ 18%)	630,178	18	84,064	18.00
(2հարկվող եկամուտ) չնվազեցվող ծախսեր, զուտ	(3,696)	(0.11)	(23,487)	(5.03)
Շահութահարկի գծով ծախս	626,482	17.89	60,577	12.97

10 Հիմնական միջոցներ

	Տրանսպոր- տային միջոցներ և տնտեսական գույք	Այլ	Ընդամենը
Սկզբնական արժեք			
2023թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	3,594	3,103	6,697
Ավելացում	1,235	2,705	3,940
2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	4,829	5,808	10,637
Ավելացում	13,869	1,247	15,116
2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	18,698	7,055	25,753

	Տրանսպոր- տային միջոցներ և տնտեսական գույք	Այլ	Ընդամենը
Կուրակված մաշվածություն և արժեզրկում			
2023թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	1,082	1,279	2,361
Տարվա հաշվարկ	519	852	1,371
2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	1,601	2,131	3,732
Տարվա հաշվարկ	1,507	3,586	5,093
2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	3,108	5,717	8,825
Հաշվեկշռային արժեք			
2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	3,228	3,677	6,905
2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	15,590	1,338	16,928

Մաշվածության գծով ծախսը բաշխվել է վարչական և ընդհանուր ծախսերին:

11 Ներդրումային գույք

	2024թ.	2023թ.
Իրական արժեք		
Տարեսկզբի մնացորդ	432,200	406,300
Ավելացում	1,523,686	-
Վերադասակարգում պաշարներից	47,027	-
Իրական արժեքի ճշգրտումներից զուտ օգուտ	-	25,900
Տարեվերջի մնացորդ	2,002,913	432,200

Ընկերության ներդրումային գույքը ներառում է՝

- ք. Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա, Լենինգրադյան փողոցի հարակից տարածքում գտնվող 0.1 հա և 0.12 հա մակերեսներով հողամասերը և վերջիններիս վրա կապիտալացված ծախսումները՝ 662,027 հազար << դրամ,
- 2024թ. ձեռքբերված ք. Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա, Ծովակալ Իսակովի պողոտա 12/3 հասցեում գտնվող 0.56 հա մակերեսով հողամասը՝ 1,129,769 հազար << դրամ և
- 2024թ. ձեռքբերված ք. Աշտարակ, Արագածոտնի մարզում 19.78 հա մակերեսով հողատարածքը՝ 211,117 հազար << դրամ:

Ներդրումային գույքը ձեռք է բերվել բիզնես համալիրի կառուցման և հետագա վարձակալական եկամուտ ստանալու նպատակով:

Ներդրումային գույքը հաշվառվում է իրական արժեքով: Իրական արժեքը որոշելիս՝ օգտագործվել են ոչ դիտարկելի ելակետային տվյալներ՝ հաշվի առնելով նմանատիպ գույքի շուկայում գործող գները: Իրական արժեքի փոփոխություններից առաջացած զուտ արդյունքը ճանաչվում է շահույթ կամ վնասում:

Հաշվի առնելով, որ գույքի հիմնական ավելացումները տեղի են ունեցել 2024թ. տարեվերջին, Ընկերությունը գնահատել է, որ այդ ակտիվների իրական արժեքներն էականորեն չեն տարբերվում ձեռքբերման արժեքից:

Ծանոթագրություն 30.2-ում ներկայացված է ներդրումային գույքի իրական արժեքի գնահատման մոտեցումը:

12 Ֆինանսական ակտիվներ և պարտավորություններ

12.1 Ֆինանսական գործիքների կատեգորիաները

Ֆինանսական ակտիվի և ֆինանսական պարտավորության յուրաքանչյուր դասի համար կիրառված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը և ընդունված մեթոդների մանրամասները, ինչպես նաև եկամտի և ծախսերի ճանաչման չափանիշներն ու հիմքերը ներկայացված են Ծանոթագրություն 4.8-ում: Ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքներն ըստ կատեգորիաների ներկայացված են ստորև:

Ֆինանսական ակտիվներ

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ		
Տրված փոխառություններ	1,630,737	300,727
Դեբիտորական պարտքեր	22,855	4,800
Կառուցապատողի հատուկ հաշվի մնացորդներ	998,719	8,078,920
Հակադարձ հետգնման պայմանագրեր	1,001,140	100,101
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	740,410	208,964
Ընդամենը ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	4,393,861	8,693,512
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվներ		
Ներդրումներ արժեթղթերում	1,416,549	1,461,690
Ածանցյալ ֆինանսական ակտիվներ	12,843	-
Ընդամենը իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	1,429,392	1,461,690
Ընդամենը ֆինանսական ակտիվներ	5,823,253	10,155,202

Ֆինանսական պարտավորություններ

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ամորտիզացված արժեքով պահվող ֆինանսական պարտավորություններ		
Թողարկված պարտատոմսեր	5,146,163	3,250,153
Վարկեր և փոխառություններ	-	2,734,460
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	42,396	33,050
Ընդամենը ֆինանսական պարտավորություններ	5,188,559	6,017,663

13 Հետաձգված հարկեր

Հետաձգված հարկերի շարժը ներկայացված է ստորև.

	2024թ.	2023թ.
Տարեսկզբի մնացորդ	8,903	3,315
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված (ծախս) փոխհատուցում (տե՛ս Ծանոթագրություն 9)	(53,932)	5,588
Տարեվերջի մնացորդ	(45,029)	8,903

2024թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա հետաձգված հարկերը խմբավորված են հետևյալ կերպ.

	1 հունվարի 2024թ.	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Հետաձգված հարկային ակտիվներ			
Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ	30,739	(28,807)	1,932
Պայմանագրային պարտավորություններ	130,310	(83,766)	46,544
Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	2,520	1,748	4,268
	163,569	(110,825)	52,744
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ			
Ներդրումային գույք	4,662	-	4,662
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ընթացիկ ֆինանսական ակտիվներ	19,694	(17,337)	2,357
Պաշարներ	130,310	(39,556)	90,754
	154,666	(56,893)	97,773
Զուտ արդյունք - հետաձգված հարկային ակտիվներ (պարտավորություններ)	8,903	(53,932)	(45,029)

2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա հետաձգված հարկերը խմբավորված են հետևյալ կերպ.

	1 հունվարի 2023թ.	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Հետաձգված հարկային ակտիվներ			
Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ	28,447	2,292	30,739
Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորություն	52,817	77,493	130,310
Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	-	2,520	2,520
	81,264	82,305	163,569
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ			
Ներդրումային գույք	25,132	(20,470)	4,662

	1 հունվարի 2023թ.	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2023թ.
իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ընթացիկ ֆինանսական ակտիվներ	-	19,694	19,694
Պաշարներ	52,817	77,493	130,310
	77,949	76,717	154,666
Զուտ արդյունք - հետաձգված հարկային ակտիվներ	3,315	5,588	8,903

14 Պաշարներ

Պաշարներն իրենցից ներկայացնում են ք. Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա, Լենինգրադյան փողոց, թիվ 23/7 հասցեում կառուցված համալիրից վաճառքի ենթակա բնակարանները, կայանատեղիները և կոմերցիոն տարածքները:

15 Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ֆինանսական ակտիվներ		
Առևտրային դեբիտորական պարտքեր	22,855	4,800
Ընդամենը ֆինանսական ակտիվներ	22,855	4,800
Ոչ ֆինանսական ակտիվներ		
Տրված կանխավճարներ	345,534	1,402,693
Կանխավճարված հարկեր	6,208	162,410
Այլ	18,655	851
Ընդամենը ոչ ֆինանսական ակտիվներ	370,397	1,565,954
Ընդամենը առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր	393,252	1,570,754

Բոլոր գումարները կարճաժամկետ են: Առևտրային դեբիտորական պարտքերի զուտ հաշվեկշռային արժեքը համարվում է իրական արժեքի խելամիտ գնահատում:

Տրված կանխավճարները հիմնականում կապալառուներին տրամադրված կանխավճարներն են: Կապալառուները Ընկերության հանձնարարությամբ իրականացնում են կառուցապատվող մասնաշենքերի կոնստրուկցիաների պատրաստման, տեղադրման և այլ աշխատանքները:

Առևտրային դեբիտորական պարտքերն արտահայտված են հայկական դրամով:

16 Տրամադրված փոխառություններ

Տրամադրված փոխառությունները հիմնականում տրվել են կապակցված կողմերին: Փոխառությունների մի մասը տրամադրված են անտոկոս, առանց ապահովության և ցպահանջ՝ փոխատուի պահանջով ենթակա են մարման՝ նման պահանջ ներկայացնելուց 10-օրյա ժամկետում:

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ցպահանջ և անտոկոս փոխառություններ		
Բաժնետերերին տրամադրված	450,000	300,727
Ժամկետով և տոկոսով փոխառություններ		
Բաժնետերերին տրամադրված	120,684	-
Այլ	1,079,691	-
Պարտքային կորուստի պահուստ	(19,638)	-
Ընդամենը	1,630,737	300,727

Բաժնետերերին փոխառությունները տրամադրվել են անտոկոս և անժամկետ պայմաններով:

Այլ փոխառությունները ներառում են «ՍՍ Կապիտալ» ՓԲԸ-ին արտարժույթով տրամադրված 6%-ով կարճաժամկետ փոխառությունը՝ 1,011,228 հազար << դրամ:

Ծանոթագրություն 29-ում բացահայտված է տրամադրված փոխառությունների արտարժույթային և պարտքային ռիսկերի վերլուծությունը:

17 Հակադարձ հետգնման պայմանագրեր

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Վարկանիշ չունեցող հայկական բանկերից ստացվելիք գումարներ	1,001,140	100,886
Ընդամենը հակադարձ հետգնման պայմանագրերի գծով ստացվելիք զուտ գումարներ	1,001,140	100,886

Հակադարձ հետգնման պայմանագրերի գծով ստացվելիք գումարները ժամկետանց չեն: Ընկերության գնահատմամբ 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ վարկանիշ չունեցող հակադարձ հետգնման պայմանագրերի գծով ստացվելիք գումարների վարկանիշը մոտավորապես համապատասխանում է «S&P» վարկանիշային գործակալության B+ վարկանիշին (2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ B+ վարկանիշին) և դրանց արժեզրկման կորուստն աննշան է:

Հակադարձ հետգնման պայմանագրերի գծով ստացվելիք գումարները դասված են 1-ին փուլում և չափվում են ամորտիզացված արժեքով:

2024թ. և 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ հակադարձ հետգնման պայմանագրերի գծով ստացվելիք գումարների դիմաց գրավադրված էին հետևյալ իրական արժեքով արժեթղթերը.

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Հայաստանի Հանրապետության պետական արժեթղթեր		
Արժեթղթերի իրական արժեք	990,452	116,000

18 Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվներ

Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական գործիքները ներառում են պետական պարտատոմսերն ու ածանցյալ ֆինանսական գործիքները:

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Պարզային և հասարարուն եկամտով գործիքներ		
ՀՀ պետական եվրոպարտատոմսեր	1,416,549	1,461,690
Ընդամենը պետական պարտատոմսեր	1,416,549	1,461,690
Ածանցյալ ֆինանսական ակտիվներ		
Արժուրային սվոփեր	12,843	-
Ընդամենը ածանցյալ ֆինանսական ակտիվներ	12,843	-
Ընդամենը իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	1,429,392	1,461,690

Ընկերությունը կատարել է ներդրում Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների նախարարության կողմից թողարկված պետական արժեկտրոնային եվրոպարտատոմսում, որի անվանական արժեքը կազմում է 4,020,000 ԱՄՆ դոլար, իսկ տարեկան եկամտաբերությունը՝ 7.9%:

Այս պարտատոմսը չափվում է իրական արժեքով՝ ակտիվի արժեքի ցանկացած փոփոխություն արտացոլելով շահույթում կամ վնասում որպես «իրական արժեքի փոփոխությունից օգուտ (վնաս)»:

Ընկերությունն իրականացնում է արժուրային սվոփերի գործարքներ ներդրումային նպատակներով՝ նպատակ ունենալով ապահովելու իր ֆինանսական հոսքերը նախապես սահմանված փոխարժեքով:

19 Կառուցապատողի հատուկ հաշվի մնացորդ

Կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդների կողմից կատարվող կանխավճարային վճարումները հատուկ հաշվին մուտք լինելու պահից՝ ամբողջությամբ կամ մասնակի համարվում են գնորդների օգտին գրավադրված՝ ի ապահովում կառուցման ավարտից հետո շենքից անշարժ գույքը գնորդներին հանձնելու՝ Ընկերության պարտավորության և կառուցվող շենքից անշարժ գույքը 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 հօգուտ վարկատու բանկի որպես հիփոթեքային վարկի ապահովություն: Կառուցապատողի հատուկ հաշվին հաշվեգրվող տոկոսները պատկանում են Ընկերությանը, և վերջինս ազատ ստանում և տիրապետում է դրանք: Մինչև կառուցվող բնակարանները և անշարժ գույքի այլ միավորները գնորդներին սեփականության իրավունքով հանձնելը՝ Ընկերությունն իրավունք ունի օգտվելու 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.

	2024թ.	2023թ.
Տարեսկզբի մնացորդ	8,088,994	7,639,878
Գնորդներից ստացված մուտքեր	1,009,454	3,757,794
Միջոցների օգտագործում	(8,088,994)	(3,308,678)
Տարեվերջի մնացորդ	1,009,454	8,088,994
Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ	(10,735)	(170,770)
Ընդամենը	998,719	7,918,224

Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի շարժը.

	2024թ.	2023թ.
Տարեսկզբի մնացորդ	170,770	158,040
Տարվա ընթացքում պահուստի աճ	-	12,730
Պահուստի հակադարձում	(160,035)	-
Տարեվերջի մնացորդ	10,735	170,770

Ծանոթագրություն 29.2-ում ներկայացված են պարտքային ռիսկի և ակնկալվող պարտքային ռիսկի վերլուծության վերաբերյալ բացահայտումները:

20 Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Բանկային հաշիվներ	650,110	208,964
Դրամական միջոցներ ճանապարհին	90,300	-
Ընդամենը դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	740,410	208,964

21 Սեփական կապիտալ

21.1 Բաժնետիրական կապիտալ

Բաժնետոմսերի քանակը, եթե այլ բան նշված չէ

	Սովորական բաժնետոմսեր 2024թ.	Սովորական բաժնետոմսեր 2023թ.
Հայտարարված բաժնետոմսեր		
Սովորական բաժնետոմսերի քանակը, յուրաքանչյուրը՝ 1,000 դրամ	1,000,000	1,000,000
Թողարկված և տարվա ընթացքում ամբողջովին վճարված	45,788	-
Սովորական բաժնետոմսերի քանակը, յուրաքանչյուրը՝ 1,000 դրամ	628,098	582,310

Ընկերությունն ունի սովորական բաժնետոմսերի մեկ դաս, որը հաստատուն եկամտի նկատմամբ իրավունք չունի: Բոլոր բաժնետոմսերը տեղաբաշխված են և լրիվ վճարված:

21.2 Շահաբաժիններ

2024թ. ապրիլի 30-ին սովորական բաժնետոմս ունեցող բաժնետերերին վճարվել է 915,789 հազար ՀՀ դրամ շահաբաժին:

22 Թողարկված պարտքային արժեթղթեր

2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության թողարկված և տեղաբաշխված տոկոսային պարտատոմսերի պայմանները հետևյալն էին.

Թողարկման ամսաթիվ	Արժույթ	Մեկ պարտատոմսի արժեքը		Քանակ Տոկոսադրույք	Մարման ժամկետ
		ՀՀ դրամ	Բանակ		
18.12.2023	ՀՀ դրամ	1,000,000	1,500	12	18.06.2028
12.06.2023	ԱՄՆ դոլար	1,000	4,000	8	12.06.2027
05.02.2024	ԱՄՆ դոլար	1,000	5,000	8	05.02.2028

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը թողարկել է տոկոսային պարտատոմսեր հետևյալ պայմաններով.

Թողարկման ամսաթիվ	Արժույթ	Մեկ պարտատոմսի արժեքը		Քանակ Տոկոսադրույք	Մարման ժամկետ
		ՀՀ դրամ	Բանակ		
18.12.2023	ՀՀ դրամ	1,000,000	1,500	12	18.06.2028
12.06.2023	ԱՄՆ դոլար	1,000	4,000	8	12.06.2027
23.11.2021	ՀՀ դրամ	100,000	8,000	9.5	23.11.2024
06.12.2021	ԱՄՆ դոլար	1,000	1,500	7	06.12.2024

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

Թողարկված պարտքային արժեթղթերի մնացորդներն ըստ արժույթների հետևյալն են.

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
ՀՀ դրամով թողարկված պարտքային պարտատոմսեր	1,506,393	1,012,443
ԱՄՆ դոլարով թողարկված պարտքային պարտատոմսեր	3,639,771	2,236,007
	5,146,164	3,248,449

2024թ. կազմակերպությունը թողարկել է 6,000 հատ պարտքային արժեթուղթ, անվանական արժեքը՝ յուրաքանչյուրը 1,000 ԱՄՆ դոլար, որոնցից տեղաբաշխվել է 5,000 հատ: Բացի այդ, Ընկերությունը 2024թ. տեղաբաշխել է նաև 2023թ. թողարկված 1,300 հատ պարտքային արժեթուղթ՝ յուրաքանչյուրը 1,000,000 ՀՀ դրամ անվանական արժեքով (2023թ. տեղաբաշխվել է՝ 200 հատ պարտքային արժեթուղթ, անվանական արժեքը՝ 1,000,000 ՀՀ դրամ և 4,000 հատ պարտքային արժեթուղթ, անվանական արժեքը՝ 1,000 ԱՄՆ դոլար):

2022թ. մայիսի 3-ից պարտատոմսերը ցուցակված են Հայաստանի ֆոնդային բորսայում՝ ստանալով AMLUYSB25ER4, AMLUYSB24ER7, AMLUYSB23ER9 տարբերակիչ ծածկագրերը:

Թողարկված պարտատոմսերի գծով հաշվեգրված 518,721 հազար դրամ տոկոսային ծախսը կապիտալացվել է կառուցապատվող շենքի ինքնարժեքին (2023թ.՝ 189,550 հազար դրամ):

Ընկերության տոկոսային և արտարժույթային դիսկերի մասին ավելի մանրամասն տեղեկատվություն ներկայացված է Ծանոթագրություն 29.1-ում:

23 Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորություններ

Գնորդների հետ պայմանագրերի ներքո խոստացված հատուցման զգալի մասն Ընկերությունն ստանում է ավելի շուտ, քան գնորդին տրամադրում է խոստացված ապրանքը: Սակայն գնորդներից ստացված այդ միջոցների զգալի մասը, գնորդների հետ պայմանագրերի դրույթների և օրենսդրության պահանջների համաձայն, Ընկերությունը պարտավոր է սառեցնել «Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ» կոչվող բանկային հատուկ հաշիվներում (տես Ծանոթագրություններ 19) և չի կարող դրանք օգտագործել իր հայեցողությամբ: Ինչպես նկարագրված է Ծանոթագրություն 4.15-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»:

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ստացված կանխավճարներ	2,009,121	17,567,042
Կանխավճարների գծով տոկոսներ	258,575	723,942
	2,267,696	18,290,984

Ընթացիկ տարում ֆինանսական բաղադրիչի գծով հաշվեգրված տոկոսային ծախսը՝ 939,302 հազար դրամ (2023թ.՝ 430,513 հազար դրամ) կապիտալացվել է կառուցապատվող շենքի ինքնարժեքում:

2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ գնորդների հետ պայմանագրերի գծով պարտավորությունների մնացորդում ներառված 2,248,943 հազար դրամ կատարման պարտականությունը կբավարարվի 2025թ. ընթացքում:

24 Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	42,396	33,050
Վճարվելիք հարկեր և պարտավորություններ	1,563,726	3,367
Հաշվեգրված ծախսեր	23,710	14,000
Այլ	1,739	111
Ընդամենը առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	1,631,571	50,528

Առևտրային կրեդիտորական պարտքերի գծով տոկոսներ չեն հաշվարկվում: Ընկերությունն ունի ֆինանսական ռիսկի կառավարման քաղաքականություններ, որոնք ապահովում են բոլոր պարտավորությունների ժամանակին կատարում:

Առևտրային կրեդիտորական պարտքերն արտահայտված են հայկական դրամով:

25 Ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող պարտավորությունների համադրում

Ընկերության պարտավորություններում ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող փոփոխությունները կարող են դասակարգվել հետևյալ կերպ.

	Պարտատոմսեր	Վարկեր և փոխառություններ	Շահաբաժիններ	Բաժնետիրական կապիտալ	Ընդամենը
2023թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	1,397,048	2,319,064	-	582,310	4,298,422
Դրամային հոսքերից					
Ստացված գումար	1,752,226	2,085,887	-	-	3,838,113
Մարումներ	-	(1,665,546)	-	-	(1,665,546)
Վճարված տոկոսներ	(182,053)	(289,978)	-	-	(472,031)
Ոչ դրամային հոսքերից					
Տոկոսի հաշվեգրում	189,550	285,033	-	-	474,583
Փոխարժեքային տարբերությունից օգուտ	91,678	-	-	-	91,678
2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	3,248,449	2,734,460	-	582,310	6,565,219
Դրամային հոսքերից					
Ստացված գումար	3,310,165	705,743	-	-	4,015,908
Մարումներ	(1,401,965)	(3,456,475)	(915,789)	-	(5,774,229)
Կապիտալի համալրում	-	-	-	45,788	45,788
Վճարված տոկոսներ	(500,217)	(222,611)	-	-	(722,828)
Ոչ դրամային հոսքերից					
Տոկոսի հաշվեգրում	518,721	217,724	-	-	736,445
Հայտարարված շահաբաժիններ	-	-	915,789	-	915,789
Փոխարժեքային տարբերությունից վնաս	(28,990)	-	-	-	(28,990)
2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	5,146,163	-	-	628,098	5,774,261

26 Կապակցված կողմեր

Կապակցված կողմերը ներառում են բաժնետերերը, միևնույն վերահսկողության տակ գտնվող ընկերությունները, հիմնական ղեկավար անձնակազմը և այլն, ինչպես նկարագրված է ստորև:

26.1 Վերահսկողություն

Ընկերության կառավարման բարձրագույն մարմինն Ընկերության բաժնետերերի ընդհանուր ժողովն է: Ընկերության բաժնետերերն են՝

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

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:

26.2 Գործարքներ կապակցված կողմերի հետ

Հաշվետու տարվա ընթացքում Ընկերության և իր կապակցված կողմերի միջև իրականացվել են հետևյալ գործարքները, և հաշվետու ամսաթվի դրությամբ մնացորդները հետևյալն են:

Գործարքներ	2024թ.	2023թ.
Բաժնետերեր		
Փոխառությունների տրամադրում	949,295	248,601
Տրամադրված փոխառությունների մարում	726,247	-
Տոկոսային եկամտի ստացում	28,647	-
Ապրանքների վաճառք	109,998	42,087
Ապրանքների և հումքի ձեռքբերում	278,991	-

Ընդհանուր վերահսկողության տակ գտնվող ընկերություններ

Փոխառությունների տրամադրում	1,163,321	52,126
Փոխառությունների մարում	111,289	314,856
Ստացված տոկոսային եկամուտ	31,358	12,151
Ապրանքների վաճառք	250,849	286,178
Ապրանքների և ծառայությունների ձեռքբերում	194,570	280,747

Մնացորդներ	2024թ.	2023թ.
Բաժնետերեր		
Տրամադրված փոխառություններ	475,684	248,601
Ստացված կանխավճարներ	23,103	192,397

Ընդհանուր վերահսկողության տակ գտնվող ընկերություններ

Տրամադրված փոխառություններ	1,124,762	52,126
Ստացված կանխավճարներ	1,949	506,690
Տրված կանխավճարներ	169,397	77,261
Դեբիտորական պարտքեր	4,800	4,800

26.3 Գործարքներ ղեկավարության և նրանց անմիջական ազգականների հետ

2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ և 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության ղեկավարությունը և նրանց անմիջական ազգականները Ընկերության կանոնադրական կապիտալում մասնակցություն չունեն:

Հիմնական ղեկավար անձնակազմը ժամանակաշրջանի ընթացքում ստացել է հետևյալ վարձատրությունը, որը ներառված է.

	2024թ.	2023թ.
Աշխատավարձ և պարգևատրումներ	70,577	45,598

27 Պարտավորվածություններ

Կապիտալ ներդրումների գծով պարտավորվածություններ

Ընկերությունը կապակցված կողմերի հետ կապիտալ ծախսումների գծով պարտավորվածություններ չունի:

28 Պայմանականություններ

28.1 Ապահովագրություն

Հայաստանում ապահովագրական համակարգը զարգացման փուլում է, և ապահովագրության շատ տեսակներ, որոնք լայնորեն տարածված են մյուս երկրներում, Հայաստանում դեռ չեն կիրառվում: Ընկերությունը չունի ամբողջական ապահովագրական ծածկույթ իր ակտիվների և գործունեության ընդհատման համար, չունի նաև Ընկերության գույքի կամ գործառնությունների հետ կապված պատահարների հետևանքով գույքին կամ շրջակա միջավայրին հասցված վնասի գծով երրորդ կողմի նկատմամբ պարտավորությունների ապահովագրություն: Քանի դեռ Ընկերությունը համապատասխան ձևով ապահովագրված չէ, գոյություն ունի ռիսկ, որ որոշակի ակտիվների կորուստը կամ ոչնչացումը կարող է անբարենպաստ նյութական ազդեցություն ունենալ Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա:

28.2 Հարկեր

Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսդրությունը հաճախակի ենթարկվում է փոփոխությունների, ինչը որոշ դեպքերում մեկնաբանությունների կարիք է առաջացնում: Հաճախ տարբեր հարկային և իրավասու մարմիններ տարբեր մեկնաբանություններ ունեն: Հարկերը հարկային մարմինների կողմից ենթակա են վերանայման և ուսումնասիրության: Հարկային մարմիններն օրենքով լիազորված են տուգանքներ և տույժեր առաջադրել:

Վերոհիշյալ հանգամանքները Հայաստանում կարող են առաջացնել ավելի մեծ հարկային ռիսկեր, քան այլ երկրներում: Ղեկավարությունը համոզված է, որ հարկային պարտավորությունների գծով կատարել է համապատասխան հատկացումներ հարկային օրենսդրության իրենց մեկնաբանության հիման վրա: Այնուամենայնիվ, հարկային մարմինների մեկնաբանությունները կարող են տարբերվել, և դրանց ազդեցությունը կարող է զգալի լինել:

28.3 Շրջակա միջավայրի հետ կապված խնդիրներ

Ղեկավարությունը համոզված է, որ Ընկերությունը բավարարում է շրջակա միջավայրի հետ կապված Կառավարության պահանջները և վստահ է, որ Ընկերությունը շրջակա միջավայրի հետ կապված ընթացիկ էական պարտավորություններ չունի: Այնուամենայնիվ, Հայաստանում շրջակա միջավայրի վերաբերյալ օրենսդրությունը զարգացման փուլում է, և դրա հավանական փոփոխություններն ու օրենսդրության մեկնաբանություններն ապագայում կարող են էական պարտավորություններ առաջացնել:

29 Ֆինանսական գործիքների ռիսկ

Ռիսկի կառավարման քաղաքականությունները և նպատակները

Ֆինանսական գործիքների հետ կապված՝ Ընկերությունը ենթարկվում է զանազան ռիսկերի: Այս ռիսկերն են շուկայական ռիսկը, պարտքային ռիսկը և իրացվելիության ռիսկը:

Առավել էական ֆինանսական ռիսկերը, որոնց Ընկերությունը կարող է ենթարկվել, նկարագրված են ստորև:

29.1 Շուկայական ռիսկի վերլուծություն

Ֆինանսական գործիքների օգտագործման ընթացքում Ընկերությունը ենթարկվում է շուկայական ռիսկի, հատկապես՝ արտարժույթային ռիսկի և որոշակի այլ գնային ռիսկերի, որոնք բխում են ինչպես գործառնական, այնպես էլ ներդրումային գործունեությունից:

Արտարժույթի ռիսկ

Ընկերությունը գործարքներ է իրականացնում արտարժույթով և, հետևաբար, ենթարկվում է արտարժույթի փոխարժեքային տատանումների ազդեցությանը:

Ընկերության գործարքների հիմնական մասն իրականացվում է հայկական դրամով: Արտարժույթի փոխարժեքային տատանումներից կախվածությունը հիմնականում առաջանում է Ընկերության՝ ֆինանսական գործիքներով կատարված գործարքներից:

Արտարժույթով արտահայտված ֆինանսական ակտիվներն ու պարտավորությունները, որոնք Ընկերությանը ենթարկում են արտարժույթային ռիսկի, նկարագրված են ստորև: Արտացոլված գումարներն արտահայտված են հայկական դրամով՝ հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի ամսաթվի փոխարժեքով:

Հոդված

ԱՄՆ դոլլար	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ֆինանսական ակտիվներ		
Դրամական միջոցներ և դրանք համարժեքներ	131,465	354
Իրական արժեքով չափվող պարտատոմսեր	1,416,549	1,461,690
Տրամադրված փոխառություններ	1,199,434	-
Ընդամենը ֆինանսական ակտիվներ	2,747,448	1,462,044
Ֆինանսական պարտավորություններ		
Թողարկված պարտատոմսեր	3,903,742	2,226,345
Ընդամենը ֆինանսական պարտավորություններ	3,903,742	2,226,345
Զուտ արդյունք	(1,156,294)	(764,301)
Ածանցյալ գործիքների ազդեցություն		
	753,464	-
Զուտ արդյունք	(402,830)	(764,301)

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված է Ընկերության զգայունությունը՝ ԱՄՆ դոլլարի նկատմամբ դրամի 10% (2023թ.՝ 10%) աճին/նվազմանը: 10%-ը ղեկավարության կողմից գնահատված փոխարժեքի հավանական փոփոխությունն է: Զգայունության վերլուծությունը ներառում է միայն արտարժույթով արտահայտված դրամային հոդվածների մնացորդները և ժամանակաշրջանի վերջում ճշգրտում է դրանց փոխարկումը՝ փոփոխելով փոխարժեքը 10%-ով:

Դրամի արժևորումն ԱՄՆ դոլլարի նկատմամբ 10%-ով (2023թ.՝ 10%) կունենա հետևյալ ազդեցությունը:

	ԱՄՆ դոլարի ազդեցություն	
	2024թ.	2023թ.
Շահույթ կամ վնաս	40,283	76,430

Արտարժույթի փոխարժեքի տատանման ազդեցությունը տարվա ընթացքում փոփոխվում է՝ կախված արտերկրյա գործարքների ծավալից: Այդուհանդերձ, վերը ներկայացված վերլուծությունը կարելի է համարել Ընկերության՝ արտարժույթային ռիսկին ենթարկվածության արտացոլումը:

Այլ գնային ռիսկ
Ընկերությունը ենթարկվում է բաժնետոմսերի գնի գծով ռիսկի ազդեցության, որն առաջանում է պարտքային գործիքներում ներդրումներից: Ձեռքբերված պարտատոմսերը պահվում են հիմնականում առևտրային նպատակներով:

Եթե պարտատոմսերի իրական արժեքի գնահատման մոդելում օգտագործված գործակիցները լինեին 10% բարձր/ցածր, իսկ մյուս փոփոխականները մնային հաստատուն, ապա Ընկերության զուտ շահույթը կաճեր/ կնվազեր 40,415 հազար ՀՀ դրամով (2023թ.՝ 46,216 հազար ՀՀ դրամով)՝ պարտատոմսերի իրական արժեքի փոփոխության արդյունքում:

29.2 Պարտքային ռիսկի վերլուծություն

Պարտքային ռիսկն առաջանում է այն դեպքում, երբ պայմանագրային գործընկերը չի կատարում իր պարտավորությունները, որի հետևանքով Ընկերությունը կարող է ֆինանսական կորուստներ կրել: Ընկերության պարտքային ռիսկն առաջանում է ֆինանսական ակտիվներից:

Պարտքային ռիսկը կառավարվում է խմբային հիմունքով՝ ելնելով Ընկերության պարտքային ռիսկի կառավարման քաղաքականությունից և ընթացակարգերից:

Բանկերում պահվող դրամական միջոցների և բանկերի հետ կնքված այլ պայմանագրերի մնացորդների մասով պարտքային ռիսկը կառավարվում է դրանք տարբեր բանկերում և բարձր վարկանիշ ունեցող ֆինանսական հաստատություններում պահելու միջոցով:

Ընկերությունը շարունակաբար հսկում է հաճախորդների պարտքի հատկանիշները: Եթե հնարավոր է, օգտագործվում են նաև հաճախորդների վերաբերյալ արտաքին վարկանիշներ և/կամ հաշվետվություններ: Ընկերության քաղաքականությունն է համագործակցել միայն վճարունակ գործընկերների հետ:

Բացառությամբ հակադարձ հետգնման պայմանագրերի գծով ակտիվների Ընկերությունը գրավ չի պահանջում այլ ֆինանսական ակտիվների համար:

Պարտքային ռիսկի առավելագույն ազդեցությունը ներկայացված է հետևյալ ֆինանսական ակտիվների հաշվեկշռային արժեքներով՝

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ		
Տրված փոխառություններ	1,630,737	300,727
Դեբիտորական պարտքեր	22,855	4,800
Կառուցապատողի հատուկ հաշվի մնացորդներ	998,719	8,078,920
Հակադարձ հետգնման պայմանագրերի գծով ստացվելիք գումարներ	1,001,140	100,101
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	740,410	208,964
Ընդամենը ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	4,393,861	8,693,512

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվներ		
Ներդրումներ արժեթղթերում	1,416,549	1,461,690
Ածանցյալ ֆինանսական ակտիվներ	12,843	-
Ընդամենը իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	1,429,392	1,461,690
Ընդամենը ֆինանսական ակտիվներ	5,823,253	10,155,202

Ֆինանսական ակտիվներն ունեն ցածր պարտքային ռիսկ և կորուստի գծով պահուստը հիմնված է 12 ամսյա ակնկալվող կորուստի վրա, քանի որ ոչ մի գործընկերոջ պարտքային ռիսկի նշանակալի աճ սկզբնական ճանաչումից ի վեր տեղի չի ունեցել:

Կորուստը չափելու համար Ընկերությունն օգտվել է հեղինակավոր վարկանշային գործակալությունների ամենավերջին վերլուծական հրապարակումներից, քանի որ ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի ճանաչման ենթակա Ընկերության, ֆինանսական ակտիվների գծով հիմնական գործընկերները հայաստանյան բանկերն են, որոնց մի մասն ունի միջազգային վարկանիշային գործակալությունների (S&P, Moody, Fitch և այլն) կողմից տրվող վարկանիշ:

Վարկանիշ չունեցող կապակցված կողմերին տրամադրված փոխառությունների պարտքային ռիսկն Ընկերության գնահատմամբ համապատասխանում է B+ վարկանշին: Տրամադրված փոխառությունների գծով ճանաչված պահուստը կազմում է 19,638 հազար դրամ:

Ընկերության գնահատմամբ պետական ներդրումային պարտատոմսերի պարտքային ռիսկը մոտավորապես համապատասխանում է «S&P» վարկանիշային գործակալության BB- վարկանշին և նրանց գծով կորուստն աննշան է:

Ընկերությունը ենթարկվում է պարտքային ռիսկի նաև ածանցյալ ակտիվների մասով, որոնք հաշվառվում են իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով: Պարտքային ռիսկը ներկայացնում է սվոփային պայմանագրերի փոխարինման պոտենցիալ ծախս, այն դեպքում, եթե պայմանագրային կողմերը չմարեն իրենց պարտավորությունները: 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ առավելագույն ռիսկը հավասար է այս գործիքների հաշվեկշռային արժեքին:

29.3 Իրացվելիության ռիսկի վերլուծություն

Իրացվելիության ռիսկն այն ռիսկն է, որ Ընկերությունն ի վիճակի չի լինի մարել իր պարտավորվածությունները:

Ընկերությունը վարում է իրացվելիության կառավարման քաղաքականություն՝ դրամարկղում և բանկային հաշիվներում պահելով բավարար միջոցներ, ինչպես նաև պահելով բարձր իրացվելիություն ունեցող ակտիվներ՝ գործառնական պարտավորությունները ժամանակին մարելու նպատակով:

Հետևյալ աղյուսակում ներկայացված է Ընկերության ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորությունների գծով պայմանագրային մնացյալ մարման ժամկետները: Աղյուսակը պատրաստված է ֆինանսական պարտավորությունների չգեղջված դրամական միջոցների հոսքերի հիման վրա՝ հաշվի առնելով ամենավաղ ամսաթիվը, երբ Ընկերությունը ստիպված կլինի մարել այդ պարտավորությունները: Աղյուսակը ներառում է տոկոսների և մայր գումարի գծով դրամական միջոցների հոսքերը:

2024թ.	Անտոկոս	Գործիքներ հաստատուն տոկոսա- դրույքով	Ընդամենը
Միջին կշռված արդյունավետ տոկոսադրույք (%)		9.18%	
Մինչև 6 ամիս	42,396	232,762	275,158
6 ամսից մինչև 1 տարի	-	232,762	232,762
1-5 տարի	-	6,036,050	6,036,050
	42,396	6,501,574	6,543,970

2023թ.	Անտոկոս	Գործիքներ հաստատուն տոկոսա- դրույքով	Ընդամենը
Միջին կշռված արդյունավետ տոկոսադրույք (%)		8.44%	
Մինչև 6 ամիս	33,050	129,622	162,672
6 ամսից մինչև 1 տարի	-	2,511,622	2,511,622
1-5 տարի	-	3,889,638	3,889,638
	33,050	6,530,882	6,563,932

Ընկերությունն իրացվելիության ռիսկի գնահատման և կառավարման ժամանակ հաշվի է առնում ֆինանսական ակտիվներից ակնկալվող դրամային հոսքերը, մասնավորապես՝ դրամական միջոցները և ֆինանսական ակտիվները: Ընկերության դրամական միջոցները և առևտրային դեբիտորական պարտքերն էականորեն գերազանցում են անհրաժեշտ դրամական արտահոսքերը:

30 իրական արժեքի չափում

Ընկերությունը սկզբնական ճանաչումից հետո իրական արժեքով չափվող ակտիվները և պարտավորությունները դասակարգում է 1-ից մինչև 3-րդ մակարդակներում՝ հիմնվելով իրական արժեքի դիտարկելիության աստիճանի վրա: Այս երեք մակարդակները ներկայացված են ստորև.

- 1-ին մակարդակ՝ իրական արժեքները ստացվում են նմանատիպ ակտիվների կամ պարտավորությունների ակտիվ շուկաներում գնանշվող գներից (չճշգրտված),
- 2-րդ մակարդակ՝ իրական արժեքները ստացվում են 1-ին մակարդակում ներառված գնանշվող գներից տարբեր այլ ելակետային տվյալներից, որոնք ակտիվի կամ պարտավորության գծով դիտարկվում են կամ ուղղակիորեն (այսինքն՝ որպես գներ), կամ անուղղակիորեն (այսինքն՝ գների հիման վրա ստացվող),
- 3-րդ մակարդակ՝ իրական արժեքները ստացվում են գնահատման հնարքների միջոցով, որոնք ներառում են ակտիվի կամ պարտավորության գծով ելակետային տվյալներ, որոնք հիմնված չեն դիտարկվող շուկայական տվյալների վրա (ոչ դիտարկելի ելակետային տվյալներ):

30.1 Ֆինանսական գործիքների իրական արժեքի չափում

Հետևյալ աղյուսակում ցույց են տրված նշված մակարդակները՝ պարբերական սկզբունքով իրական արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների հիերարխիայում 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

Ֆինանսական գործիքների իրական արժեքի չափում

Իրական արժեքով չափվող ֆինանսական գործիքներ

	31 դեկտեմբերի 2024թ	31 դեկտեմբերի 2023թ
	Մակարդակ 1	Մակարդակ 1
Ֆինանսական ակտիվներ		
Պետական պարտատոմսեր	1,416,549	1,461,690
Ածանցյալ ֆինանսական ակտիվներ	12,843	-
Ընդամենը	1,429,392	1,461,690

Իրական արժեքի չափման մեթոդները և գնահատման մեխանիզմը չեն փոփոխվել նախորդ հաշվետու ժամանակաշրջանի համեմատությամբ:

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական գործիքներ

Ընկերության ամորտիզացված արժեքով հաշվառվող ֆինանսական գործիքների հաշվեկշռային արժեքները համարվում են իրական արժեքի խելամիտ գնահատում:

Ընկերության գնահատմամբ հակադարձ հետգնման պայմանագրերի, տրամադրված փոխառությունների և թողարկված պարտատոմսերի հաշվեկշռային արժեքներն էականորեն չեն տարբերվում դրանց իրական արժեքներից:

Առևտրային դեբիտորական և կրեդիտորական պարտքերը, դրամական միջոցները և դրանց համարժեքներն իրացվելի են կամ կարճաժամկետ են, ուստի ենթադրվում է, որ հաշվեկշռային արժեքը մոտ է դրանց իրական արժեքին:

Ընկերության ֆինանսական գործիքները դասակարգվում են իրական արժեքի հիերարխիայի 2 մակարդակում:

30.2 Ոչ ֆինանսական ակտիվների իրական արժեքի չափում

Ընկերության ներդրումային գույքը հաշվառվում է իրական արժեքով: Գույքի գնահատված իրական արժեքը դասակարգվում է իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակում: Իրական արժեքի որոշման զգալի փոփոխականները և ենթադրությունները մշակվել են ղեկավարության կողմից (2023թ-ին՝ անկախ գնահատող կազմակերպության կողմից): Հետագա տեղեկատվությունը ներկայացված է ստորև:

Ներդրումային գույք (3-րդ մակարդակ)

Ընկերության ներդրումային գույքը ներառում է հողատարածքներ (տե՛ս Ծանոթագրություն 11): Գույքի իրական արժեքի գնահատումն իրականացվել է՝ օգտագործելով շուկայական մոտեցումը, որն արտացոլում է նմանատիպ գույքի համար վերջերս իրականացված շուկայական գործարքներում դիտարկված գները և միավորում է վերոհիշյալ հողին յուրահատուկ ցուցանիշների ճշգրտումները՝ ներառյալ հողամասի չափը, գտնվելու վայրը, սահմանափակումները և օգտագործման նպատակը:

Նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալը վերոհիշյալ հողատարածքներին յուրահատուկ ցուցանիշների ճշգրտումն է: Այս ճշգրտման չափը և ուղղությունը կախված է նմանատիպ գույքի հետ կապված դիտելի շուկայական գործարքների քանակից և բնույթից, որոնք օգտագործվում են որպես գնահատման սկզբնակետ: Չնայած այս ելակետային տվյալը հիմնված է սուբյեկտիվ դատողության վրա, ղեկավարությունը ենթադրում է, որ ընդհանուր գնահատումն էական ազդեցություն չի կրի ողջամտորեն հնարավոր այլընտրանքային ենթադրություններից:

31 Կապիտալի ռիսկի քաղաքականություններ և ընթացակարգեր

Ընկերությունն իր կապիտալը կառավարում է այնպես, որպեսզի ապահովի իր անընդհատ գործելու հնարավորությունը և բաժնետերերին բավարար եկամուտ մատակարարի:

Ընկերության կապիտալը կազմված է սեփական կապիտալից, որը ներառում է թողարկված կապիտալն ու կուտակված շահույթը, ինչպես նաև փոխառու միջոցները, որոնք ներառում են փոխառությունները և թողարկված պարտատոմսերը, որոնք բացահայտված են Ծանոթագրություն 22-ում:

Ղեկավարությունը գնահատում է Ընկերության կապիտալի պահանջները, որպեսզի ապահովի ընդհանուր ֆինանսավորման էֆեկտիվ կառուցվածք՝ խուսափելով չափազանց մեծ լծակավորումից (լեվերիջ): Հաշվի են առնվում Ընկերության վարկերի տարբեր դասերի ստորադասության մակարդակները: Ընկերությունը կառավարում է կապիտալի կառուցվածքը և դրանում ճշգրտումներ է կատարում՝ ելնելով տնտեսական պայմանների փոփոխություններից և համապատասխան ակտիվների հետ կապված ռիսկի բնույթից: Կապիտալի կառուցվածքը պահպանելու կամ ճշգրտելու նպատակով Ընկերությունը կարող է փոփոխել բաժնետերերին վճարվող շահաբաժնի գումարը, վերադարձնել կապիտալը բաժնետերերին, թողարկել նոր բաժնետոմսեր կամ վաճառել ակտիվները՝ պարտքը նվազեցնելու համար:

Ընկերությունը վերահսկում է կապիտալը՝ կիրառելով «զուտ պարտքի» և «ճշգրտված սեփական կապիտալի» հարաբերակցությունը.

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Զուտ պարտք		
Փոխառություններ և թողարկված պարտատոմսեր	5,146,163	5,984,613
Հանած՝ դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	740,410	208,964
	4,405,753	5,775,649
Ճշգրտված սեփական կապիտալ		
Ընդհանուր սեփական կապիտալ	3,802,370	1,797,864
	3,802,370	1,797,864
Զուտ պարտքի և ճշգրտված սեփական կապիտալի հարաբերակցության գործակից		
	1.16	3.21

32 Սեզամենտային հաշվետվություններ

ՖՀՄՍ 8-ի առումով Ընկերության գործառնությունները տարանջատված չեն գործառնական սեզամենտների և հանդիսանում են մեկ ամբողջական բիզնես միավոր: Ընկերության գլխավոր գործառնական որոշումներ կայացնող մարմնի կողմից իրականացվում են որոշումներ միասնական արդյունքների հիման վրա, և բացակայում է որևէ գործառնական սեզամենտի առանձնացում ընդհանուր գործառնություններից: Ընկերության ակտիվները գտնվում են Հայաստանի Հանրապետության տարածքում և եկամուտները ստացվում են Հայաստանյան աղբյուրներից:

Ընկերության Բաժնետերերի ժողովը հանդիսանում է «Գլխավոր գործադիր որոշում կայացնող անձ»:
Բաժնետերերի ժողովը գնահատում է ֆինանսական կատարողական արդյունքները՝ հիմնվելով ամբողջ Ընկերության գործունեության հիմնական ցուցանիշների վրա:

Ընկերության ղեկավարությունը պարբերաբար վերանայում է ամբողջ Ընկերության գործառնական արդյունքները՝ հիմնվելով ՖՀՄՍ-ի համաձայն պատրաստված ֆինանսական տեղեկատվության վրա և որոշումներ է կայացնում ձեռնարկատիրական գործունեությանը հատկացվող ռեսուրսների վերաբերյալ և գնահատում Ընկերության կատարողական արդյունքները:

Արդյունքում Ընկերության ղեկավարությունը դիտարկում է ամբողջ Ընկերությունը որպես մեկ գործառնական սեզամենտ: