

ՀԱՇՎԵՏՈՒ ԹՈՂԱՐԿՈՂԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՈՒ ԱՆՁԱՆՑ ՀԱՅՏԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Մույնով հաստատում ենք, որ մեր լավագույն տեղեկացվածության համաձայն՝ «Լույսեր» ՓԲԸ (այսուհետ՝ Թողարկող) 2022թ. տարեկան ֆինանսական հաշվետվությունները ճշգրիտ և լիարժեք ձևով արտացոլում են «Լույսեր» ՓԲԸ ակտիվների և պարտավորությունների, ֆինանսական վիճակի, եկամուտների և ծախսերի իրական պատկերը, իսկ կառավարման մարմինների 2022թ. տարեկան զեկույցը ճշգրիտ և լիարժեք ձևով արտացոլում է Թողարկողի ընդհանուր վիճակը, բիզնեսի արդյունքները և զարգացումը ու ներառում է այն հիմնական ռիսկերի նկարագիրը, որոնց հետ առնչվում է «Լույսեր» ՓԲԸ-ն:

Գրիգոր Չիչոյան      Գործադիր տնօրեն



27.05.2023

Արամ Տիտանյան      Գլխավոր հաշվապահ

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Chief Accountant.

27.05.2023.

«Լույսեր»

Փակ բաժնետիրական ընկերություն

ՏԱՐԵԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

2022 ԹՎԱԿԱՆ

## «Լույսեր» ՓԲԸ

### 2022թ. տարեկան հաշվետվություն

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

### Հաշվեկշռային հիմնական ցուցանիշներ

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

Հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ «Լույսեր» ՓԲԸ-ի (այսուհետ՝ Ընկերություն) ակտիվները կազմել են 19,647,961 հազար ՀՀ դրամ՝ տարվա ընթացքում աճելով 9.210 մլրդ ՀՀ դրամով: Այս բարձրացումը պայմանավորված է հետևյալ կետերով՝

- Կառուցապատողի հատուկ հաշիվը, 31.12.2022թ.-ի համեմատ, դրսևորել է աճ՝ կազմելով 7.482 մլրդ ՀՀ դրամ:
- Ընկերության պաշարները և տրված կանխավճարները ևս 6.19 մլրդ ՀՀ դրամի չափով աճ են գրանցել:

Ընկերության ակտիվների գերակշիռ մասը բաժին է ընկնում հաճախորդներից ստացված մուտքերին և պաշարներին, որոնք 31.12.2022թ. վերջի դրությամբ միասին կազմել են ակտիվների 82.4 %-ը:

Ակտիվների աճին զուգընթաց տարվա ընթացքում աճել են նաև Ընկերության պարտավորությունները՝ 31.12.2022թ. կազմելով 18.26 մլրդ ՀՀ դրամ: Պարտավորությունների աճը հիմնականում պայմանավորված է գնորդներից ընթացիկ կանխավճարների աճի հետ:

Ինչպես ակտիվները և պարտավորությունները, սեփական կապիտալը նույնպես աճ է գրանցել՝ 31.12.2022թ. դրությամբ կազմելով 1.391 մլրդ ՀՀ դրամ՝ ցուցաբերելով 105% աճ:

Այսպիսով՝ 31.12.2021թ.-ի համեմատ, սեփական կապիտալը և պարտավորությունները աճել են 88% ով:

### Դրամական Հոսքեր

Հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ զգալիորեն աճել են հիմնական գործունեությունից դրամական հոսքերը՝ պայմանավորված գույքերի վաճառքի գծով վճարած կանխավճարներով: 2021թ.-ի համեմատ Ընկերության գործառնական գործունեությունից դրամական հոսքերը աճել են 1.059 մլրդ դրամով՝ 2022թ.-ին կազմելով 2.689 մլրդ ՀՀ դրամ:

2022թ. ընթացքում գրանցվել է ներդրումային գործունեությունից դրամական զուտ հոսքերի աճ, կազմելով մինուս 2.882 մլրդ ՀՀ դրամ: Համեմատելով 2021թ.-ին ներդրումային գործունեությունից դրամական զուտ հոսքերի հետ (մինուս 4.179 մլրդ ՀՀ դրամ), ներդրումային գործունեությունից դրամական զուտ հոսքերը աճել են 1.298 մլրդ-ով, ինչը հիմնականում պայմանավորված է միջոցների կառուցապատողի հատուկ հաշվին սառեցմամբ և ապաստեցմամբ:

Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական զուտ հոսքերը 2022թ.-ի ընթացքում նախորդ տարվա համեմատ նվազել են մոտ 3.2 մլրդ ՀՀ դրամով, կազմելով մինուս 367 մլն ՀՀ դրամ: Նվազումը հիմնականում պայմանավորված է Ընկերության կողմից բանկային վարկի և փոխառությունների մարմամբ և ստացմամբ, ինչպես նաև պարտատոմսերի տեղաբաշխմամբ:

### Ռիսկեր և անորոշություններ

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

Վաճառքների և կատարվող ծախսերի ճիշտ պլանավորման և սինխրոնիզացիայի արդյունքում նախորդ տարվա համեմատ, Ընկերությունը էականորեն կրճատել է տոկոսային

ծախսերի և եկամուտների տարբերությունը՝ ձգտելով զրոյի: Ընկերությունը ենթարկված է ֆինանսական գործիքների օգտագործումից առաջացող որոշակի ռիսկերի, որոնք են՝

### Պարտքային Ռիսկ

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

### Իրացվելիության Ռիսկ

Իրացվելիության ռիսկն այն ռիսկն է, որի դեպքում Ընկերությունը կարող է դժվարություն ունենալ իր ֆինանսական պարտավորությունները կատարելիս, որոնք մարվում են դրամական միջոց կամ այլ ֆինանսական ակտիվ տրամադրելով: Այս կապակցությամբ Ընկերությունը մշտական վերլուծության է ենթարկում իր ընթացիկ ֆինանսական պարտավորությունները և ապահովում է բավարար իրացվելի ակտիվներն՝ ընթացիկ պարտավորությունները ժամանակին սպասարկելու նպատակով: Ընկերության

մատակարարները, փոխատուները և պարտատերերը վճարվում են ժամանակին՝ առանց ուշացումների: Ընկերությունը կառավարում է իրացվելիության ռիսկը՝ շարունակաբար մոնիտորինգի ենթարկելով կանխատեսված և փաստացի դրամական հոսքերը, ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների մարման ժամկետներն իրար համապատասխանեցնելով:

### Շուկայական ռիսկ

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

- Արժութային Ռիսկ

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

նախատեսված ինդեքսավորման դրույթով: Արտարժույթային ռիսկին ենթարկվածությունները կառավարելու նպատակով ածանցյալ գործիքներ Ընկերությունը չի օգտագործվում:

2022թ. ընթացքում ընդհանուր առմամբ արտարժույթի վերազնահատումից վնաս չի գրանցվել:

- **Տոկոսադրույթային Ռիսկ**

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



## Հետագա զարգացման նկարագիր

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

# **«ԼՈՒՅՍԵՐ» ՓԲԸ**

**2022 թ.**

**ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ  
ԱՆԿԱԽ ԱՈՒԴԻՏՈՐԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ**

Երևան-2023

**Բովանդակություն**

*ԱՆԿԱԽ ԱՌԻԴԻՏՈՐԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ* ..... 3

**ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՎԻՃԱԿԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ** ..... 6

**ՀԱՄԱՊԱՐՓԱԿ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**..... 7

**ՍԵՓԱԿԱՆ ԿԱՊԻՏԱԼՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**..... 8

**ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՀՈՍՔԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**..... 9

**2022թ. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻՆ ԿԻՑ ԾԱՆՈԹԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ** ..... 10



**ԱՆԿԱՆ ԱՈՒԴԻՏՈՐԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ**

«Լույսեր» ՓԲԸ բաժնետերերին

**Կարծիք**

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Լույսեր» ՓԲԸ-ի (այսուհետ՝ Ընկերություն) 2022թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտվող տարվա կից ներկայացվող ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են՝ առ 31 դեկտեմբերի 2022թ. ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը, այդ ամսաթվին ավարտվող տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվությունը, սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվությունը, դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունը և ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները՝ ներառյալ հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության հիմնական դրույթների ամփոփագիրը:

Մեր կարծիքով, ֆինանսական հաշվետվությունները, բոլոր էական առումներով, ճշմարիտ են ներկայացնում «Լույսեր» ՓԲԸ-ի առ 31 դեկտեմբերի 2022թ. ֆինանսական վիճակը և այդ ամսաթվին ավարտվող տարվա գործունեության արդյունքներն ու դրամական հոսքերը՝ ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտներին (ՖՀՄՍ-ին) համապատասխան:

**Կարծիքի հիմք**

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

**Ղեկավարության պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար**

Ընկերության գործադիր ղեկավարությունը պատասխանատու է ՖՀՄՍ-ին համապատասխան ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման և ճշմարիտ ներկայացման համար և այնպիսի ներքին հսկողության համակարգի համար, որը ղեկավարությունն անհրաժեշտ կհամարի էական անճշտություններից (թե՛ սխալի, թե՛ խարդախության արդյունքում առաջացող) զերծ ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման հնարավորություն ընձեռելու համար:

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս գործադիր ղեկավարությունը պատասխանատու է Ընկերության անընդհատ գործելու կարողությունը գնահատելու համար՝ անհրաժեշտության դեպքում բացահայտելով անընդհատությանը վերաբերող հարցերը, ինչպես նաև հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքը կիրառելու համար, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ ղեկավարությունը մտադիր

է կամ լուծարելու Ընկերությունը, կամ դադարեցնելու դրա գործունեությունը, կամ էլ չունի այդպես չվարվելու որևէ իրատեսական այլընտրանք:

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

**Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար**

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

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

- նույնականացնում և գնահատում ենք խարդախության կամ սխալի հետևանքով ֆինանսական հաշվետվությունների էական անճշտության ռիսկերը, այդ ռիսկերից ելնելով նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար և համապատասխան հիմք են ապահովում մեր կարծիքի համար: Խարդախությունից առաջացող էական անճշտության չհայտնաբերման ռիսկն ավելի բարձր է, քան սխալից առաջացողինը, քանի որ խարդախությունը կարող է ներառել հանցավոր համաձայնություն, զեղծարարություն, միտումնավոր բացթողումներ, խեղաթյուրումներ կամ ներքին հսկողության համակարգի շրջանցում:
- պատկերացում ենք կազմում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության համակարգի մասին՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընթացակարգեր նախագծելու, այլ ոչ թե Ընկերության ներքին հսկողության համակարգի արդյունավետության վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու նպատակով:
- գնահատում ենք հաշվապահական հաշվառման կիրառված քաղաքականության տեղին լինելը և ղեկավարության կողմից կատարած հաշվապահական հաշվառման գնահատումների ու կից բացահայտումների հիմնավորվածությունը:
- եզրահանգում ենք կատարում ղեկավարության կողմից հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքի կիրառման տեղին լինելու վերաբերյալ և, հիմնվելով ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա, գնահատում ենք՝ արդյոք առկա է էական անորոշություն կապված դեպքերի կամ պայմանների հետ, որոնք կարող են նշանակալի կասկած հարուցել Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության վերաբերյալ: Եթե մենք եզրակացնենք, որ առկա է էական անորոշություն, ապա մենք պետք է մեր աուդիտորի եզրակացությունում ուշադրություն հրավիրենք ֆինանսական հաշվետվությունների համապատասխան բացահայտումներին, կամ, այդպիսի բացահայտումների ոչ համապատասխան լինելու դեպքում՝ ձևափոխենք մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են ընդհուպ մինչև մեր աուդիտորի եզրակացության ամսաթիվը ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա: Այնուամենայնիվ, ապագա դեպքերը կամ պայմանները կարող են պատճառ հանդիսանալ, որ Ընկերությունն այլևս չհամարվի անընդհատ գործող:

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

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

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



Արթուր Հարությունյան

Տնօրեն, որակավորված աուդիտոր, ՀԳԳՀ՝ 2 20 0017

«Էյ-Էն Աուդիտ» ՓԲԸ

Երևան

28 մարտի, 2023 թ.

**ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՎԻՃԱԿԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**

| Հազար դրամ   | Ծան. | 31.12.2022թ.      | 31.12.2021թ.      |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Ակտիվներ</b>                                      |      |                   |                   |
| Հիմնական միջոցներ                                    | 6    | 4,336             | 3,552             |
| Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվներ                  | 7    | 1,578             | 5,365             |
| Ներդրումային գույք                                   | 8    | 406,300           | 266,678           |
| Հետաձգված հարկային ակտիվներ                          | 9    | 3,315             | 6,796             |
| Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ                           | 10   | 7,481,838         | 4,283,194         |
| <b>Ընդամենը ոչ ընթացիկ ակտիվներ</b>                  |      | <b>7,897,367</b>  | <b>4,565,585</b>  |
| <br>   |      |                   |                   |
| Պաշարներ   | 11   | 8,701,416         | 4,236,050         |
| Տրված կանխավճարներ                                   | 12   | 1,871,906         | 900,239           |
| Դեբիտորական պարտքեր                                  | 13   | 229,715           | 170,472           |
| Դրամական միջոցներ                                    | 14   | 190,743           | 565,890           |
| <b>Ընդամենը ընթացիկ ակտիվներ</b>                     |      | <b>10,993,780</b> | <b>5,872,651</b>  |
| <b>Ընդամենը ակտիվներ</b>                             |      | <b>18,891,147</b> | <b>10,438,236</b> |
| <br>   |      |                   |                   |
| <b>Սեփական կապիտալ և պարտավորություններ</b>          |      |                   |                   |
| Կանոնադրական կապիտալ                                 | 15   | 582,310           | 582,310           |
| Կուտակված շահույթ (վնաս)                             |      | 809,108           | 96,874            |
| <b>Ընդամենը սեփական կապիտալ</b>                      |      | <b>1,391,418</b>  | <b>679,184</b>    |
| <br>   |      |                   |                   |
| Վարձակալության գծով պարտավորություններ               | 7    | -                 | 1,985             |
| Երկարաժամկետ վարկեր և փոխառություններ                | 16   | 1,960,243         | 2,513,819         |
| Երկարաժամկետ պարտատոմսեր                             | 17   | 1,387,254         | 1,515,803         |
| <b>Ընդամենը ոչ ընթացիկ պարտավորություններ</b>        |      | <b>3,347,497</b>  | <b>4,031,607</b>  |
| <br>   |      |                   |                   |
| Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր                 | 18   | 11,196            | 147,174           |
| Շահութահարկի գծով պարտավորություն                    | 22   | 59,466            | -                 |
| Վարձակալության գծով պարտավորություններ               | 7    | 1,985             | 3,695             |
| Ընթացիկ կանխավճարներ գնորդներից                      | 19   | 13,710,970        | 5,477,849         |
| Երկարաժամկետ վարկերի կարճաժամկետ մաս                 | 16   | 358,821           | 89,592            |
| Երկարաժամկետ պարտատոմսերի գծով տոկոս                 |      | 9,794             | 9,135             |
| <b>Ընդամենը ընթացիկ պարտավորություններ</b>           |      | <b>14,152,232</b> | <b>5,727,445</b>  |
| <br>   |      |                   |                   |
| <b>Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ</b> |      | <b>18,891,147</b> | <b>10,438,236</b> |

Գլխավոր տնօրեն

Գրիգոր Չիչոյան



28 մարտի, 2023թ.

Գլխավոր հաշվապահ

Արամ Տիտանյան

ՀԱՄԱՊԱՐՓԱԿ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

| Հազար դրամ  | Ծան. | 2022թ.         | 2021թ.         |
|---|------|----------------|----------------|
| Հասույթ   |      | -              | -              |
| Տոկոսային եկամուտներ կառուցապատողի հատուկ հաշվում առկա միջոցների գծով | 10   | 455,136        | 104,699        |
| Այլ եկամուտներ  |      | 35,261         | 12,111         |
| Վարչական և այլ ընդհանուր ծախսեր                                       | 20   | (123,716)      | (84,604)       |
| Ֆինանսական ծախսեր   | 21   | -              | (177)          |
| Ներդրումային գույքի իրական արժեքով վերաչափումից օգուտ                 |      | 139,623        | -              |
| Կառուցապատողի հատուկ հաշվի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստի ճանաչում | 10   | (158,040)      | -              |
| Փոխարժեքային տարբերություններից օգուտ (կորուստ)                       |      | 426,891        | 163,906        |
| <b>Շահույթ (վնաս) մինչև հարկումը</b>                                  |      | <b>775,155</b> | <b>195,935</b> |
| Շահութահարկի գծով եկամուտ (ծախս)                                      | 22   | (62,921)       | (2,619)        |
| <b>Շահույթ (վնաս) հարկումից հետո</b>                                  |      | <b>712,234</b> | <b>193,316</b> |
| Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք                                    |      | -              | -              |
| <b>Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք</b>                        |      | <b>712,234</b> | <b>193,316</b> |

Գլխավոր տնօրեն

Գրիգոր Չիչոյան



28 մարտի, 2022թ.

Գլխավոր հաշվապահ

Արամ Տիտանյան



ՍԵՓԱԿԱՆ ԿԱՊԻՏԱԼՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

| Հազար դրամ                                    | Կանոնադրական կապիտալ | Կուտակված շահույթ | Պահուստային կապիտալ | Ընդամենը       |
|---|----------------------|-------------------|---------------------|----------------|
| Մնացորդն առ 01 հունվարի 2021թ.                | 582,310              | (96,443)          | -                   | 485,867        |
| Շահաբաժինների հայտարարում                     | -                    | -                 | -                   | -              |
| Հաշվետու տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք |                      | 193,316           |                     | 193,316        |
| Պահուստային կապիտալի համալրում                | -                    | -                 | -                   | -              |
| <b>Մնացորդն առ 31 դեկտեմբերի 2021թ.</b>       | <b>582,310</b>       | <b>96,874</b>     | <b>-</b>            | <b>679,184</b> |

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

Գլխավոր տնօրեն

Գրիգոր Չիչոյան



28 մարտի, 2023թ.

Գլխավոր հաշվապահ

Արամ Տիտանյան

| <b>ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՀՈՍՔԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ</b>                        |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Հազար դրամ</b>   | <b>2022թ.</b>      | <b>2021թ.</b>      |
| <b>Գործառնական գործունեությունից հոսքեր</b>                         |                    |                    |
| Հաճախորդներից ստացված մուտքեր                                       | 8,233,115          | 5,463,866          |
| Մուտքեր պետությունից՝ մատակարարներին վճարված ԱԱՀ-ի վերադարձ         | 751,500            | 512,500            |
| Այլ մուտքեր   | -                  | 5,055              |
| Վճարումներ մատակարարներին և նրանց անունից                           | (6,044,478)        | (4,144,959)        |
| Վճարումներ աշխատակիցներին և նրանց անունից                           | (37,233)           | (11,614)           |
| Վճարված հարկեր, տուրքեր և այլ պարտադիր վճարներ՝ բացի շահութահարկից  | (9,829)            | (663)              |
| Վճարված շահութահարկ   | -                  | -                  |
| Այլ ելքեր   | (23,387)           | (13,445)           |
| <b>Գործառնական գործունեությունից դրամական զուտ հոսքեր</b>           | <b>2,869,688</b>   | <b>1,810,740</b>   |
| <b>Ներդրումային գործունեությունից հոսքեր</b>                        |                    |                    |
| Հիմնական միջոցների ձեռքբերումից ելքեր                               | (2,009)            | (1,186)            |
| Միջոցների սառեցում կառուցապատողի հատուկ հաշվում                     | (8,411,367)        | (4,283,194)        |
| Միջոցների ապասառեցում կառուցապատողի հատուկ հաշվից                   | 5,054,683          | -                  |
| Կառուցապատողի հատուկ հաշվում միջոցների գծով ստացված տոկոս           | 441,572            | 104,630            |
| Ռեպոյի գծով տոկոսի ստացում  | 35,261             | -                  |
| <b>Ներդրումային գործունեությունից դրամական զուտ հոսքեր</b>          | <b>(2,881,860)</b> | <b>(4,179,750)</b> |
| <b>Ֆինանսավորման գործունեությունից հոսքեր</b>                       |                    |                    |
| Պարտատոմսերի տեղաբաշխում  | -                  | 1,536,794          |
| Բանկային վարկի ստացում  | 1,536,665          | 1,352,780          |
| Բանկային վարկի մարում   | (1,430,333)        | -                  |
| Պարտատոմսերի գծով տոկոսների մարում                                  | (119,893)          | -                  |
| Փոխառության ստացում   | -                  | 1,006,391          |
| Փոխառության մարում  | (95,788)           | (828,295)          |
| Վճարված տոկոսներ՝ վարկերի և փոխառությունների գծով                   | (254,107)          | (148,543)          |
| Վարձակալության գծով պարտավորության մայր գումարի և տոկոսների վճարում | (3,672)            | (3,185)            |
| <b>Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական զուտ հոսքեր</b>         | <b>(367,128)</b>   | <b>2,915,942</b>   |
| <b>Ընդամենը դրամական զուտ հոսքեր</b>                                | <b>(379,300)</b>   | <b>546,932</b>     |
| Արտարժույթի փոխարժեքային տարբերություններ դրամական միջոցների գծով   | 4,153              | (10,420)           |
| <b>Դրամական միջոցների մնացորդն առ 1 հունվարի</b>                    | <b>565,890</b>     | <b>29,378</b>      |
| <b>Դրամական միջոցների մնացորդն առ 31 դեկտեմբերի</b>                 | <b>190,743</b>     | <b>565,890</b>     |
| Գլխավոր տնօրեն  | Գլխավոր հաշվապահ   |                    |
| Գրիգոր Զիչոյան  | Արամ Տիտանյան      |                    |

28 մարտի, 2023թ.

Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի սույն ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող՝ 10-ից 36-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

2022թ. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻՆ ԿԻՑ ԾԱՆՈԹԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

1. Ընդհանուր դրույթներ

ա) Ընկերության նկարագիրը և գործունեությունը

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

Ընկերության

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

Ընկերության ստեղծման հիմնական նպատակը բնակելի շենքերի կառուցապատման իրականացումն է: Ընկերության աշխատակիցների ցուցակային թվաքանակն առ 31.12.2022թ. կազմել է 5 հոգի (31.12.2021թ.՝ 3 հոգի):

բ) Ներդրումային նախագիծը

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

Նախագծի ընդհանուր ներդրումների ծավալը կազմում է 22 մլն ԱՄՆ դոլար:

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

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

Աշխատանքները ընթանում են ըստ նախնական ժամանակացույցի, և 18.03.2023թ-ի դրությամբ արդեն իսկ կառուցվել են ստորգետնյա 3 հարկերն ամբողջությամբ, Ա և Գ մասնաշենքերի հիմնակմախքն ամբողջությամբ, Գ մասնաշենքում արդեն իսկ իրականացված են արտաքին երեսպատման, ներքին հարդարման, պատուհանների, արտաքին դռների ու պատշգամբների տեղադրման, վերելակների մի մասի մոնտաժման և կոմունիկացիոն աշխատանքները, զուգահեռ իրականացվում են վերելակների մյուս մասի մոնտաժման, աստիճանավանդակների երեսպատման ու բազրիքների տեղադրման աշխատանքները: Ա մասնաշենքում փաստացի իրականացված է ներքին պատերի շարերի աշխատանքները, զուգահեռ իրականացվում է արտաքին երեսպատման, կոմունիկացիոն, ներքին հարդարման, պատուհանների, պատշգամբների ու արտաքին դռների տեղադրման աշխատանքները, իսկ Բ ու Դ մասնաշենքերի հիմնակմախքի վերգետնյա 11 հարկերը փաստացի կառուցված են, զուգահեռ իրականացվում են արտաքին երեսպատման և ներքին պատերի շարերի աշխատանքները:

գ) Կորպորատիվ կառուցվածքը

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

Ընկերության բաժնետերերն են՝

## 2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

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

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

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

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

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

## 2. Պատրաստման հիմքերը և ստորագրումը

### 2.1 Հայտարարություն համապատասխանության մասին

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

### 2.2 Չափման հիմունքը

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

### 2.3 Ներկայացման և ֆունկցիոնալ արժույթը

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

### 2.4 Ստորագրումը

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները ստորագրվել են 2023 թվականի մարտի 28-ին Ընկերության Գլխավոր տնօրեն Գրիգոր Չիչոյանի և Ընկերության հաշվապահական հաշվառումը վարող պատվիրակված ընկերության՝ «Տիտանյան» ՍՊԸ-ի տնօրեն՝ Արամ Տիտանյանի կողմից:

## 3. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն

### 3.1 Գնորդների հետ պայմանագրերից հասույթ

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

## 2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

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

Ընկերության սովորական գործունեության հասույթ բերող ուղղությունները, դրանց գծով կատարողական պարտականությունները և հասույթների ճանաչման քաղաքականությունը նկարագրված են Ծանոթ. 19-ում:

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

Տոկոսային եկամուտը ճանաչվում է՝ կիրառելով արդյունքային տոկոսի մեթոդը:

### 3.2 Շահութահարկ

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

Ընթացիկ և նախորդ ժամանակաշրջանների համար ընթացիկ հարկային պարտավորությունները (ակտիվները) չափվում են այն գումարով, որն ակնկալվում է, որ կվճարվի բյուջե (կփոխհատուցվի բյուջեից)՝ կիրառելով հարկերի դրույքները (և հարկային օրենքները), որոնք ուժի մեջ են եղել հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ:

Հետաձգված հարկային պարտավորությունը ճանաչվում է բոլոր հարկվող ժամանակավոր տարբերությունների համար, բացառությամբ այն հետաձգված հարկային պարտավորությունների, որոնք առաջանում են գույքի սկզբնական ճանաչումից կամ ակտիվի կամ պարտավորության սկզբնական ճանաչումից այնպիսի գործարքի ներքո, որը բիզնեսի միավորում չէ և այդ գործարքի պահին չի ազդում ոչ հաշվապահական շահույթի, ոչ էլ հարկվող շահույթի (հարկային վնասի) վրա:

Հետաձգված հարկային ակտիվը ճանաչվում է բոլոր նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունների համար այն չափով, որքանով որ հավանական է հարկվող շահույթի ստացում, որի դիմաց կարող է օգտագործվել նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունը, բացառությամբ այն հետաձգված հարկային ակտիվների, որոնք առաջանում են ակտիվի կամ պարտավորության սկզբնական ճանաչումից այնպիսի գործարքի ներքո, որը բիզնեսի միավորում չէ և այդ գործարքի պահին չի ազդում ոչ հաշվապահական շահույթի, ոչ էլ հարկվող շահույթի (հարկային վնասի) վրա:

Առաջիկա ժամանակաշրջաններ փոխանցված չօգտագործված հարկային վնասների և չօգտագործված հարկային զեղչերի համար ճանաչվում է հետաձգված հարկային ակտիվ այն չափով, որ չափով հավանական է, որ Ընկերությունն ապագայում կունենա հարկվող շահույթ, որի դիմաց կարող են օգտագործվել այդ չօգտագործված հարկային վնասները և չօգտագործված հարկային զեղչերը:

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

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները չեն գեղջվում:

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

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

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

բ) բիզնեսի միավորումից:

Ընթացիկ և հետաձգված հարկը ճանաչվում է շահույթից կամ վնասից դուրս, եթե հարկը վերաբերում է այն հոդվածներին, որոնք, նույն կամ մեկ այլ ժամանակաշրջանում, ճանաչված են շահույթից կամ վնասից դուրս: Հետևաբար, ընթացիկ և հետաձգված հարկերը, որոնք վերաբերում են այն հոդվածներին, որոնք նույն կամ տարբեր ժամանակաշրջանում ճանաչված են՝

ա) այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում, ճանաչվում են այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում.

բ) ուղղակիորեն սեփական կապիտալում, ճանաչվում են ուղղակիորեն սեփական կապիտալում (օրինակ՝ չբաշխված շահույթի սկզբնական մնացորդի ճշգրտում, որն առաջանում է կա՛մ հետընթաց կիրառվող հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխությունից, կա՛մ սխալի ուղղումից):

Ընկերությունն ընթացիկ հարկային ակտիվները և ընթացիկ հարկային պարտավորությունները հաշվանցում է այն և միայն այն դեպքում, եթե՝

ա) ունի ճանաչված գումարները հաշվանցելու իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք,

բ) մտադիր է՝ կա՛մ հաշվարկն իրականացնել (ակտիվը կամ պարտավորությունը մարել) զուտ հիմունքով, կա՛մ իրացնել ակտիվը և մարել պարտավորությունը միաժամանակ:

Ընկերությունը հետաձգված հարկային ակտիվը և հետաձգված հարկային պարտավորությունը հաշվանցում է այն և միայն այն դեպքում, եթե՝

ա) ունի իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք՝ հաշվանցելու ընթացիկ հարկային ակտիվներն ընթացիկ հարկային պարտավորությունների դիմաց,

բ) հետաձգված հարկային ակտիվը և հետաձգված հարկային պարտավորությունը վերաբերում են շահութահարկին, որը գանձվում է նույն հարկային մարմնի կողմից նույն հարկատուից:

**3.3 Հիմնական միջոցներ**

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

Հիմնական միջոցի միավորը, որպես ակտիվ ճանաչելուց հետո, հաշվառվում է իր սկզբնական արժեքով (ինքնարժեքով)՝ հանած կուտակված մաշվածությունը և արժեզրկումից կուտակված կորուստները:

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Սկզբնական արժեքը ներառում է գնման գինը, ներառյալ ներկրման տուրքերը և չփոխհատուցվող հարկերը՝ հանած առևտրային զեղչերը և արտոնությունները, ակտիվը համապատասխան վայր հասցնելու և ղեկավարության նախանշած նպատակներով օգտագործման համար աշխատանքային վիճակի բերելու հետ ուղղակիորեն կապված ցանկացած ծախսումները: Հիմնական միջոցի միավորի հաշվեկշռային արժեքում ծախսումների ճանաչումը դադարեցվում է, երբ միավորը գտնվում է այն վայրում և վիճակում, որն անհրաժեշտ է, որպեսզի այն հնարավոր լինի օգտագործել ղեկավարության նախանշած նպատակներով:

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

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

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

**3.4 Ներդրումային գույք**

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

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

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

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

Դիտարկել ակտիվ շուկաներում նույնական ֆինանսական գործիքների համար գնանշվող գները:

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

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

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

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

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

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

**3.5 Վարձակալություն. Ընկերությունը որպես վարձակալ**

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

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

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

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

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

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

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

Ճանաչման և չափման նպատակով, մինչև 2019 թվականի հունվարի 1-ը կնքված վարձակալությունները



**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

դիտվում են որպես այդ ամսաթվին կնքված և մեկնարկող վարձակալություն՝ մնացորդային ժամկետով:  
Սկզբնական ճանաչումից հետո օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը չափվում է սկզբնական արժեքով՝

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

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

Մեկնարկի ամսաթվից հետո, վարձակալության գծով պարտավորությունը չափվում է՝

- ա) ավելացնելով հաշվեկշռային արժեքը՝ արտացոլելու համար վարձակալության գծով պարտավորության նկատմամբ տոկոսը,
- բ) նվազեցնելով հաշվեկշռային արժեքը՝ արտացոլելու համար վճարված վարձավճարները, և
- գ) վերաչափելով հաշվեկշռային արժեքը՝ արտացոլելու համար վերանայումները կամ վարձակալության վերափոխումները:

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

**3.6 Պաշարներ**

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

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

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

**3.7 Փոխառության ծախսումները**

Փոխառության ծախսումները, որոնք անմիջականորեն վերագրելի են որակավորվող ակտիվի ձեռքբերմանը, կառուցմանը կամ արտադրությանը, կապիտալացվում են՝ որպես այդ ակտիվի արժեքի մաս, իսկ մնացած փոխառության ծախսումները ճանաչվում են որպես ժամանակաշրջանի ծախս՝ ֆինանսական ծախսերի

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

կազմում: Որակավորող ակտիվներ են այն ակտիվները, որոնք իրենց նպատակային նշանակությամբ պատրաստի վիճակի բերելու համար պահանջվում է ժամանակի զգալի հատված:

**3.8 Արտարժույթային գործարքներ**

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

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

**3.9 Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ**

Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ներառում են կանխիկ դրամական միջոցները, բանկերում բացված հաշվարկային հաշիվները, սկզբնապես մինչև երեք ամիս մարման ժամկետով կարճաժամկետ բանկային ավանդները, արժեթղթերի հակադարձ ՌԵՊՈ գործարքների գծով ստացվելիք գումարները:

**3.10 Ֆինանսական գործիքներ**

**i. Սկզբնական ճանաչումը և չափումը**

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

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

Սկզբնական ճանաչման պահին անտոկոս կամ շուկայականից ցածր տոկոսով տրամադրած կամ ստացած փոխառությունները, երկարաժամկետ դեբիտորական կամ կրեդիտորական պարտքերը չափվում են ոչ թե անվանական արժեքով, ոչ թե այդ պահին տրված կամ ստացված հատուցման չափով, այլ իրական արժեքով, որը որոշվում է դրանց գծով պայմանագրային ապագա դրամական հոսքերը գեղջելով՝ կիրառելով համապատասխան ժամկետայնության և ռիսկայնության գործիքների համար գերակշռող շուկայական տոկոսադրույքները: Սկզբնական չափման համար որոշված իրական արժեքի և տրված կամ ստացված հատուցման միջև տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում, բացառությամբ, երբ դա պետական շնորհի մաս է կազմում, որի դեպքում կիրառվում են «Պետական շնորհների հաշվառում և պետական օգնության բացահայտում» ՀՀՄՍ 20-ով սահմանված մոտեցումները:

**ii. Հետագա չափումը**

Սկզբնական ճանաչումից հետո տրամադրած և ստացած փոխառությունները, ավանդները, դեբիտորական և կրեդիտորական պարտքերը չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունքային տոկոսադրույքի մեթոդը: Կարճաժամկետ դեբիտորական և կրեդիտորական պարտքերը սովորաբար չափվում են անվանական գումարով: Ցպահանջ պարտավորությունները չափվում են այն գումարով, որով ենթակա են մարման պահանջը ներկայացվելու դեպքում:

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

«Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող» ֆինանսական ակտիվներն ու ֆինանսական պարտավորությունների իրական արժեքի փոփոխություններից օգուտը կամ կորուստը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Ընկերությունն այլ կազմակերպությունների բաժնային գործիքներում (բաժնետոմսերում) ներդրումներ չունի:

*iii. Արժեքկում*

Ընկերությունը ճանաչում է ակնկալվող պարտքային կորուստների (ԱՊԿ) գծով պահուստ հետևյալ ֆինանսական ակտիվների գծով՝

- Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքներ;
- Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր, բացի հարկերի գծով դեբիտորական պարտքերից
- Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ:

ԱՊԿ-ի գումարը թարմացվում է յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվին՝ արտացոլելու պարտքային ռիսկի փոփոխությունները համապատասխան ֆինանսական գործիքի սկզբնական ճանաչումից ի վեր:

*3.11 Նյութական և ոչ նյութական ակտիվների արժեքկում*

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

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

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

*3.12 Պահուստներ*

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

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

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

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

**3.13 Աշխատակիցների հատուցումներ**

Աշխատակիցների հատուցումները ներառում են՝

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

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

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

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

**4. Գնահատումներ և դատողություններ**

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

## 2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

### 4.1 Ներդրումային գույքի իրական արժեք

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

### 4.2 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, ըստ էության, բոլոր ֆինանսական ակտիվների գծով կոնտրաբենտները հայաստանյան բանկերն են, որոնց մի մասն ունի միջազգային վարկանիշային գործակալությունների (Moody, Fitch և այլն) կողմից տրվող վարկանիշ: Թեև 2022 թվականի փետրվարին սկսված և մինչ օրս շարունակվող ռուս-ուկրաինական պարտերազմական գործողությունների արդյունքում աշխարհով մեկ ավելացել են պարտազանցման ռեպերեն ու կորուստների աստիճանը, այնուամենայնիվ ՀՀ տնտեսությունը և հատկապես բանկային համակարգը շատ բարձր տնտեսական ցուցանիշներ են արձանագրել անցնող տարվա արդյունքում: Համապատասխանաբար, միջազգային վարկանիշային գործակալությունները վերանայել են հայաստանյան բանկերից որոշների վարկանիշները՝ բարելավման ուղղությամբ: Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի վերաբերյալ կոնկրետ դատողությունները և մոտեցումները նկարագրված են Ծանոթ. 10-ում և 14-ում:

### 4.3 Հարկային օրենսդրություն

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

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

## 5. Նոր կամ փոփոխված ՖՀՄՄ-ներ

### 5.1 Նոր կամ փոփոխված ստանդարտների և մեկնաբանությունների կիրառում

Ստորև նկարագրված են ստանդարտների որոշ փոփոխություններ, որոնք ուժի մեջ են մտել և Ընկերության կողմից կիրառվել են 2022թ. հունվարի 1-ից: Նույն ամսաթվից ուժի մեջ են մտել նաև այլ ստանդարտների փոփոխություններ, որոնք կամ կիրառելի չեն եղել, կամ ազդեցություն չեն ունեցել Ընկերության վրա:

- «Հիմնական միջոցներ. մուտքեր նախքան նպատակային օգտագործումը» Փոփոխություններ ՀՀՄՄ 16-ում (հրապարակվել է 2020թ. մայիսին) պարտադիր կիրառման ենթակա է 2022թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար, իսկ վաղաժամ կիրառումը թույլատրելի է: Այս փոփոխություններով արգելվում է հիմնական միջոցի միավորի սկզբնական

## 2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

արժեքից նվազեցնել այն մուտքերը, որոնք ստացվում են հիմնական միջոցի միավորը ղեկավարության մտադրություններին համապատասխան օգտագործվելու համար անհրաժեշտ վիճակի և վայր բերելու ընթացքում արտադրված արդյունքի վաճառքից: Այդ մուտքերը և դրանց հետ կապված ծախսումները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում: Փոփոխություններով նաև հստակեցվում է, թե ինչ է նշանակում «ստուգել, թե արդյոք ակտիվն աշխատում է պատշաճորեն»: այն է՝ «գնահատել, թե արդյոք ակտիվի տեխնիկական և ֆիզիկական կատարողականն այնպիսին է, որ այն կարող է օգտագործվել արտադրությունում կամ ապրանքների առաքման, կամ ծառայությունների մատուցման մեջ, կամ այլոց վարձով տալու համար, կամ վարչական նպատակներով:

Փոփոխությունները կիրառվում են հետընթաց, բայց միայն հիմնական միջոցների այն միավորների նկատմամբ, որոնք նպատակային օգտագործման համար պատրաստ են դարձել ներկայացվող ամենավաղ ժամանակաշրջանի սկզբին կամ դրանից հետո: Սկզբնական կիրառման կուտակային ազդեցությունը պետք է ճանաչվի որպես չբաշխված շահույթի (կամ սեփական կապիտալի այլ համապատասխան հոդվածի) սկզբնական մնացորդի ճշգրտում ներկայացվող ամենավաղ ժամանակաշրջանի սկզբի դրությամբ:

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

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

- «Պարտավորությունների ընթացիկ կամ ոչ ընթացիկ դասակարգումը. փոփոխություններ «Ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացում» ՀՀՄՍ 1-ում.» (հրապարակվել է 2020թ. հունվարի 20-ին) պարտադիր կիրառման ենթակա է 2023թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար: Սրանով հստակեցվել են անորոշ մարման (կատարման) ժամկետ ունեցող պարտավորությունների ընթացիկ կամ ոչ ընթացիկ դասակարգման հետ կապված հարցեր: Չի ակնկալվում, որ ազդեցություն կունենա Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա, քանզի հստակեցված մոտեցումը համընկնում է Ընկերությունում կիրառվողի հետ:
- «Հաշվապահական հաշվառման գնահատումների սահմանումը. փոփոխություններ ՀՀՄՍ 8-ում.» (հրապարակվել է 2021թ. փետրվարին) պարտադիր կիրառման ենթակա է 2023թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար: Վաղաժամ կիրառումը թույլատրելի է:

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

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

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

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

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

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

**6. Հիմնական միջոցներ**

| Հազար դրամ              | Արտադրատնտեսական գույք | Համակարգչային տեխնիկա, սերվերներ | Ընդամենը     |
|-------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Արժեք</b>            |                        |                                  |              |
| Մնացորդ առ 01.01.2021թ. | 2,626                  | 1,524                            | 4,150        |
| Ավելացում               | 103                    | 1,083                            | 1,186        |
| Պակասեցում              | (41)                   | -                                | (41)         |
| Մնացորդ առ 31.12.2021թ. | <b>2,688</b>           | <b>2,607</b>                     | <b>5,295</b> |
| Մնացորդ առ 01.01.2022թ. | 2,688                  | 2,607                            | 5,295        |
| Ավելացում               | 906                    | 1,103                            | 2,009        |
| Պակասեցում              | -                      | (607)                            | (607)        |
| Մնացորդ առ 31.12.2022թ. | <b>3,594</b>           | <b>3,103</b>                     | <b>6,697</b> |
| <b>Մաշվածություն</b>    |                        |                                  |              |
| Մնացորդ առ 01.01.2021թ. | 395                    | 405                              | 800          |
| Տարվա մաշվածություն     | 376                    | 609                              | 984          |
| Պակասեցում              | (41)                   | -                                | (41)         |
| Մնացորդ առ 31.12.2021թ. | <b>729</b>             | <b>1,014</b>                     | <b>1,743</b> |

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

|                         |              |              |              |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Մնացորդ առ 01.01.2022թ. | 729          | 1,014        | 1,743        |
| Տարվա մաշվածություն     | 353          | 872          | 1,225        |
| Պակասեցում              | -            | (607)        | (607)        |
| Մնացորդ առ 31.12.2022թ. | <b>1,082</b> | <b>1,279</b> | <b>2,361</b> |

**Հաշվեկշռային արժեք**

|                        |              |              |              |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Առ 31.12.2021թ.</b> | <b>1,959</b> | <b>1,593</b> | <b>3,552</b> |
| <b>Առ 31.12.2022թ.</b> | <b>2,512</b> | <b>1,824</b> | <b>4,336</b> |

31.12.2022թ. դրությամբ Ընկերությունը չունի հիմնական միջոցների ձեռքբերման գծով որևէ պայմանագրային հանձնառություն:

2022թ. ընթացքում Ընկերությունը չի հայտնաբերել հիմնական միջոցների արժեզրկման որևէ դեպք:

31.12.2022թ. դրությամբ Ընկերության հիմնական միջոցների սեփականության իրավունքի սահմանափակումներ առկա չեն:

**7. Վարձակալություն**

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

Վարձակալությանը վերաբերող հաշվեկշռային արժեքները հետևյալն են.

**Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվներ**

| <b>Հազար դրամ</b>  | <b>31.12.2022թ.</b> | <b>31.12.2021թ.</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Սկզբնական արժեք</b>   | 13,521              | 7,841               |
| <b>Ավելացում տարվա ընթացքում (վարձակալության ժամկետի վերանայման արդյունքում)</b> | -                   | 5,680               |
| <b>Մաշվածություն</b>   | (11,943)            | (8,156)             |
|  | <b>1,578</b>        | <b>5,365</b>        |

| <b>Հազար դրամ</b>   | <b>2022թ.</b> | <b>2021թ.</b> |
|---|---------------|---------------|
| <b>Հաշվեկշռային արժեքը հունվարի 1-ին</b>                                  | 5,365         | 2,875         |
| Ավելացում տարվա ընթացքում (վարձակալության ժամկետի վերանայման արդյունքում) | -             | 5,680         |
| Մաշվածություն   | (3,787)       | (3,190)       |
| <b>Հաշվեկշռային արժեքը դեկտեմբերի 31-ին</b>                               | <b>1,578</b>  | <b>5,365</b>  |

Վարձակալությանը վերաբերող՝ շահույթում կամ վնասում ճանաչված գումարները հետևյալն են.

| <b>Հազար դրամ</b>   | <b>2022թ.</b> | <b>2021թ.</b> |
|---|---------------|---------------|
| Վարձակալական պարտավորության գծով տոկոսային ծախս (ներառված է ֆինանսական ծախսերում (Ծանոթ. 21))         | -             | 177           |
| Տարվա մաշվածություն (ներառված է վարչական ծախսերում (Ծանոթ. 20))                                       | 3,787         | 3,190         |
| Կարճաժամկետ վարձակալությունների գծով ծախսեր   | -             | -             |
| Փոքրարժեք ակտիվների վարձակալությունների գծով ծախսեր   | -             | -             |
| Փոփոխական վարձավճարների գծով ծախսեր, որոնք չեն ներառվել վարձակալության գծով պարտավորության չափման մեջ | -             | -             |
|   | <b>3,787</b>  | <b>3,367</b>  |



**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Վարձակալությանը վերաբերող ընդհանուր դրամական արտահոսքերը հետևյալն են.

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <b>Հազար դրամ</b>  | <b>2022թ.</b> | <b>2021թ.</b> |
| Վարձակալությանը վերաբերող ընդհանուր դրամական արտահոսքերը | (3,695)       | (3,186)       |

Ստորև ներկայացված են վարձակալության գծով պարտավորություններն ըստ մարման ժամկետների.

| <i>Հազար դրամ</i>                     | Վարձակալության գծով<br>պարտավորություններ (առանց<br>ԱԱՀ) |              | Վարձակալության գծով<br>պարտավորությունների<br>ներկա արժեք (առանց ԱԱՀ) |              |
|---------------------------------------|--|--------------|---|--------------|
|                                       | 31.12.2022թ.   | 31.12.2021թ. | 31.12.2022թ.  | 31.12.2021թ. |
| Մինչև մեկ տարի                        | 2,040  | 4,080        | 1,985   | 3,695        |
| 1-ից 5 տարի                           | -  | 2,040        | -   | 1,985        |
| 5 տարուց ավելի                        | -  | -            | -   | -            |
|                                       | 2,040  | 6,120        | 1,985   | 5,680        |
| Հանած դեռ չկրած ֆինանսական<br>ծախսեր՝ | (55)   | (440)        |   |              |
|                                       | 1,985  | 5,680        |   |              |

Ներառված ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվության մեջ՝

**Հազար դրամ**

|  | <b>31.12.2022թ.</b> | <b>31.12.2021թ.</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| - Վարձակալության գծով պարտավորությունների ընթացիկ մաս    | 1,985               | 3,695               |
| - Վարձակալության գծով պարտավորությունների ոչ ընթացիկ մաս | -                   | 1,985               |
|  | 1,985               | 5,680               |

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

**8. Ներդրումային գույք**

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

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

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

Տարվա ընթացքում մակարդակների միջև տեղափոխություններ տեղի չեն ունեցել:

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

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

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

| Կիրառվող հիմնական գործոնները                        | Գնահատվող օբյեկտը                       | Օբյեկտ անալոգ N 1                 | Օբյեկտ անալոգ N 2                 | Օբյեկտ անալոգ N 3                 |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Տեսակը  | հողամաս                                 | հողամաս                           | հողամաս                           | հողամաս                           |
| Հասցե   | Երևան, Մալաթիա Լենինգրադյան փողոց 29/12 | Երևան, Մալաթիա Լենինգրադյան փողոց | Երևան, Մալաթիա Լենինգրադյան փողոց | Երևան, Մալաթիա Լենինգրադյան փողոց |
| Վաճառքի գինը  | -                                       | 431,700                           | 176,600                           | 125,600                           |
| Մակերեսը (քմ)                                       | 2197.8                                  | 2,630                             | 800                               | 480                               |
| Նպատակային նշանակությունը                           | բնակավայրերի                            | բնակավայրերի                      | բնակավայրերի                      | բնակավայրերի                      |
| Գործառնական նշանակությունը                          | Հասարակական կառուցապատման               | Հասարակական կառուցապատման         | Հասարակական կառուցապատման         | Հասարակական կառուցապատման         |
| Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը | ունի հնարավորություն                    | ունի հնարավորություն              | ունի հնարավորություն              | ունի հնարավորություն              |
| Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը            | -                                       | նման                              | գնահատվողից վատ                   | գնահատվողից լավ                   |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)                         | -                                       | 155,937                           | 197,782                           | 200,849                           |
| Կշռային գործակիցը                                   | -                                       | 0.33                              | 0.33                              | 0.33                              |
| Գնահատվող հողամասի 1 քմ արժեքը                      | 184,856                                 |                                   |                                   |                                   |
| Գնահատվող հողամասի արժեքը                           | 406,300                                 |                                   |                                   |                                   |

Քանի որ հողամասերը ձեռք էին բերվել 2021թ. հոկտեմբեր ամսին, հետևաբար 31.12.2021թ. դրությամբ իրական արժեքի գնահատում չէր իրականացվել՝ համարելով, որ հաշվեկշռային արժեքը ողջամտորեն մոտ է իրական արժեքին:

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

**9. Հետաձգված հարկային ակտիվներ**

*9.1 Ծանաչված հետաձգված հարկային ակտիվներ և պարտավորություններ*

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

| Հազար դրամ                                   | Ակտիվներ      |              | Պարտավորություններ |          | Զուտ         |              |
|--|---------------|--------------|--------------------|----------|--------------|--------------|
|  | 31.12.22      | 31.12.21     | 31.12.22           | 31.12.21 | 31.12.22     | 31.12.21     |
| Ներդրումային գույք                           | -             | -            | (25,132)           | -        | (25,132)     | -            |
| Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ                   | 28,447        | -            | -                  | -        | 28,447       | -            |
| Հարկային վնաս                                | -             | 6,796        | -                  | -        | -            | 6,796        |
| <b>Զուտ հարկային ակտիվ (պարտավորություն)</b> | <b>28,447</b> | <b>6,796</b> | <b>(25,132)</b>    | <b>-</b> | <b>3,315</b> | <b>6,796</b> |

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

9.2 Փոփոխություններ ժամանակավոր ցարքերություններում և հարկային վնասում

| <b>Հազար դրամ</b>          | <b>01.01.21թ.</b> | <b>2021թ.-ին ճանաչված<br/>շահույթում կամ<br/>վնասում</b> | <b>31.12.21թ.</b> |
|----------------------------|-------------------|--|-------------------|
| Ներդրումային գույք         | -                 | -  | -                 |
| Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ | -                 | -  | -                 |
| Հարկային վնաս              | 9,416             | (2,620)  | 6,796             |
|                            | <b>9,416</b>      | <b>(2,620)</b>   | <b>6,796</b>      |

| <b>Հազար դրամ</b>          | <b>01.01.22թ.</b> | <b>2022թ.-ին ճանաչված<br/>շահույթում կամ<br/>վնասում</b> | <b>31.12.22թ.</b> |
|----------------------------|-------------------|--|-------------------|
| Ներդրումային գույք         | -                 | (25,132)   | (25,132)          |
| Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ | -                 | 28,447   | 28,447            |
| Հարկային վնաս              | 6,796             | (6,796)  | -                 |
|                            | <b>6,796</b>      | <b>(3,482)</b>   | <b>3,315</b>      |

**10. Կառուցապատողի հատուկ հաշիվ**

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

Ստորև ներկայացվում է կառուցապատողի հատուկ հաշիվների շարժը.

| <b>Հազար դրամ</b>   | <b>2022թ.</b>    | <b>2021թ.</b>    |
|---|------------------|------------------|
| <b>Կառուցապատողի հատուկ հաշիվների մնացորդը տարեսկզբին</b> | 4,283,194        | -                |
| Գնորդներից ստացված մուտքեր                                | 8,411,367        | 4,283,194        |
| Միջոցների օգտագործում                                     | (5,054,683)      | -                |
| <b>Կառուցապատողի հատուկ հաշիվների մնացորդը տարեվերջին</b> | <b>7,639,878</b> | <b>4,283,194</b> |
| Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ տարեվերջին        | (158,040)        | -                |
| <b>Ընդամենը</b>   | <b>7,481,838</b> | <b>4,283,194</b> |

**Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի շարժը**

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

| <b>Հազար դրամ</b>                           | <b>2022թ.</b>  | <b>2021թ.</b> |
|---|----------------|---------------|
| Մնացորդը տարեսկզբին                         | -              | -             |
| Ձևավորվել է տարվա ընթացքում                 | 158,040        | -             |
| Օգտագործվել (հակադարձվել) է տարվա ընթացքում | -              | -             |
| <b>Մնացորդը տարեվերջին</b>                  | <b>158,040</b> | <b>-</b>      |

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

ԱՊԿ-ը չափելու համար Ընկերությունն օգտվել է Moody's-ի ամենավերջին վերլուծական հրապարակումներից (*Moody's Investor Services, Default Trends – Global: Annual default study, March 2023*): Մասնավորապես, հաշվարկների համար հիմք են ընդունվել հետևյալ գնահատականները՝

Պարտազանցման հավանականությունը 12-ամսյա ժամանակահատվածում՝

- Պարտքային վարկանիշ չունեցողների համար՝ 4.1%,
- B2 վարկանիշ ունեցողների համար՝ 3.0%,
- Պարտազանցումը տեղի ունենալու պարագայում ներդրման «փրկվող» մասը՝ 46.3%:

**11. Պաշարներ**

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

**12. Տրված կանխավճարներ**

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

**13. Դեբիտորական պարտքեր**

| <b>Հազար դրամ</b>   | <b>Առ 31.12.2022թ.</b> | <b>Առ 31.12.2021թ.</b> |
|---|------------------------|------------------------|
| Հարկերի գծով դեբիտորական պարտքեր  | 206,377                | 162,591                |
| Առհաշիվ տրված գումարներ   | 4,972                  | 4,525                  |
| Բանկերից ստացվելիք տոկոսներ՝ հաշվեգրված կառուցապատողի հատուկ հաշիվների նկատմամբ | 16,920                 | 3,356                  |
| Այլ դեբիտորական պարտքեր   | 1,446                  | -                      |
| <b>Ընդամենը</b>   | <b>229,715</b>         | <b>170,472</b>         |

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

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

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

*14.1 Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ*

**Հազար դրամ**

|   | <b>31.12.2022թ.</b> | <b>31.12.2021թ.</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Բանկային հաշիվներ՝ ՀՀ դրամով  | 190,741             | 21,491              |
| Բանկային հաշիվներ՝ Դոլարով  | 2                   | 293,072             |
| Դրամական միջոցների համարժեքներ՝ հակադարձ ՌԵՊՈ-ի գծով ստացվելիք գումարներ՝ 1 ամիս ժամկետով | -                   | 251,327             |
| <b>Ընդամենը</b>   | <b>190,743</b>      | <b>565,890</b>      |

Դրամական միջոցների հետ կապված պարտքային ռիսկին Ընկերության ենթարկվածությունը բացահայտված է Ծանոթ. 24.2-ում: Ակնկալվող պարտքային կորուստը դրամական միջոցների գծով գնահատվել է աննշան և անտեսվել է:

*14.2 Ներդրումային և ֆինանսավորման գործունեությանը վերաբերող ոչ դրամային գործարքներ*

2022թ. ընթացքում ներդրումային և ֆինանսավորման գործունեությանը վերաբերող ոչ դրամային գործարքներ չեն եղել:

*14.3 Ֆինանսական պարտավորությունների շարժի և ֆինանսավորման գործունեությունից հոսքերի համադրում*

| <b>Հազար դրամ</b>                             | <b>Ստացված փոխառություններ</b> | <b>Ստացված վարկեր</b> | <b>Թողարկված պարտատոմսեր</b> | <b>Վարձակալություն</b> | <b>Ընդամենը</b>  |
|---|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|------------------|
| <b>Սկզբնական մնացորդ առ 01 հունվարի</b>       | <b>481,841</b>                 | <b>2,121,570</b>      | <b>1,524,938</b>             | <b>5,680</b>           | <b>4,134,029</b> |
| Վարկերի/փոխառությունների ստացում              | -                              | 1,536,665             | -                            | -                      | 1,536,665        |
| Պարտավորությունների մարում դրամական վճարումով | (95,788)                       | (1,430,333)           | -                            | (3,695)                | (1,529,816)      |
| Փոխարժեքային տարբերությունների ազդեցությունը  | (69,496)                       | (225,261)             | (133,079)                    | -                      | (427,836)        |
| Հաշվեգրված տոկոսներ                           | 27,507                         | 229,004               | 125,083                      | -                      | 381,594          |
| Վճարված տոկոսներ                              | (27,507)                       | (226,600)             | (119,893)                    | -                      | (374,000)        |
| <b>Վերջնական մնացորդ առ 01 դեկտեմբերի</b>     | <b>316,557</b>                 | <b>2,005,045</b>      | <b>1,397,049</b>             | <b>1,985</b>           | <b>3,720,636</b> |

**15. Կանոնադրական կապիտալ**

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

**16. Երկարաժամկետ վարկեր և փոխառություններ**

**Երկարաժամկետ մաս**

**Հազար դրամ**

|  | <b>31.12.2022թ.</b> | <b>31.12.2021թ.</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Բանկային վարկեր՝ ԱՄՆ դոլարով, 8.35% տոկոսադրույքով, մինչև 2024թ. մարման ժամկետով | -                   | 742,148             |

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Բանկային վարկեր՝ ԱՄՆ դոլարով, 9% տոկոսադրույքով, մինչև 2024 և 2025թթ. մարման ժամկետով               | -                | 789,830          |
| Բանկային վարկեր՝ ՀՀ դրամով, 9% տոկոսադրույքով, մինչև 26/09/2024թ. և 21/10/2025թ. մարման ժամկետներով | 720,089          | 500,000          |
| Բանկային վարկեր՝ ՀՀ դրամով, 9,3% տոկոսադրույքով, մինչև 21/10/2025թ. մարման ժամկետով                 | 923,597          | -                |
| Երկարաժամկետ փոխառություններ՝ ԱՄՆ դոլարով, կապակցված կողմերից, 7.5% տոկոսադրույքով (տես Ծան. 23.3)  | 314,856          | 480,140          |
| Տոկոսներ երկարաժամկետ փոխառությունների գծով   | 1,701            | 1,701            |
| <b>Ընդամենը</b>   | <b>1,960,243</b> | <b>2,513,819</b> |

**Կարճաժամկետ մաս**

| <b>Հազար դրամ</b>   | <b>31.12.2022թ.</b> | <b>31.12.2021թ.</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Բանկային վարկեր՝ ՀՀ դրամով, 9% տոկոսադրույքով, մինչև 26/09/2024թ. և 21/10/2025թ. մարման ժամկետներով | 279,911             | -                   |
| Բանկային վարկեր՝ ՀՀ դրամով, 9,3% տոկոսադրույքով, մինչև 21/10/2025թ. մարման ժամկետով                 | 76,403              | -                   |
| Բանկային վարկեր՝ ԱՄՆ դոլարով, 8,35% տոկոսադրույքով, մինչև 2024թ. մարման ժամկետով                    | -                   | 87,054              |
| Տոկոսներ կարճաժամկետ վարկերի գծով   | 2,507               | 2,538               |
| <b>Ընդամենը</b>   | <b>358,821</b>      | <b>89,592</b>       |

Ընկերությունն ունի 09 ապրիլի 2035թ. մարման վերջնաժամկետով, առավելագույնը 7,500 հազար ԱՄՆ դոլար գումարի կամ դրան համարժեք այլ արժույթի չափով վարկային գիծ, որից հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ օգտագործել է 5,902 հազար ԱՄՆ դոլարը (31.12.2021թ.՝ 4,413 հազար ԱՄՆ դոլար): Բանկային վարկերը ապահովված են Ընկերությանը պատկանող՝ կառուցապատվող հողամասի գրավադրմամբ (տես Ծան. 11), Ընկերության բաժնետերերին պատկանող՝ Ընկերության բաժնետոմսերով, ինչպես նաև բաժնետերերի կողմից բանկին տրված անձնական երաշխավորություններով՝ յուրաքանչյուրից 50,000 հազար ՀՀ դրամ գումարի չափով:

**17. Երկարաժամկետ պարտատոմսեր**

| <b>Հազար դրամ</b>  | <b>31.12.2022թ.</b> | <b>31.12.2021թ.</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Պարտատոմսեր՝ 100 հազ. ՀՀ դրամ անվանական արժեքով, 9.5% տոկոսադրույքով, մինչև 2024թ. մարման ժամկետով | 797,524             | 798,394             |
| Պարտատոմսեր՝ 1,000 ԱՄՆ դոլար անվանական արժեքով, 7% տոկոսադրույքով, մինչև 2024թ. մարման ժամկետով    | 589,730             | 717,409             |
| <b>Ընդամենը</b>  | <b>1,387,254</b>    | <b>1,515,803</b>    |

Ընկերության արժեթղթերի թողարկման ծավալը դրամային պարտատոմսերի դեպքում կազմում է առավելագույնը 2,500,000 հազար ՀՀ դրամ, որից հաշվետու ամսաթվի վերջի դրությամբ տեղաբաշխվել է 8,000 հատ 100 հազար ՀՀ դրամ անվանական արժեքով արժեկտրոնային պարտատոմս: Իսկ դոլարային պարտատոմսերի դեպքում Ընկերության արժեթղթերի թողարկման ծավալը կազմում է առավելագույնը 7,000 հազար ԱՄՆ դոլար, որից հաշվետու ամսաթվի վերջի դրությամբ տեղաբաշխվել է 1,500 հատ 1,000 ԱՄՆ դոլար անվանական արժեքով արժեկտրոնային պարտատոմս: Պարտատոմսերը ենթական են մարման 2024թ-ին: Արժեկտրոնի տոկոսադրույքը լողացող չէ և տեղաբաշխման սկզբից ենթակա է վճարման կիսամյակային պարբերականությամբ: Ընկերությունը չի նախատեսում ներգրավվել երաշխավոր:

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

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ****18. Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր**

| <b>Հազար դրամ</b>              | <b>31.12.2022թ.</b> | <b>31.12.2021թ.</b> |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր | 7,675               | 144,870             |
| Աշխատավարձի գծով պարտքեր       | -                   | 109                 |
| Այլ կրեդիտորական պարտքեր       | 3,521               | 2,195               |
| <b>Ընդամենը</b>                | <b>11,196</b>       | <b>147,174</b>      |

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

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

**Կատարման ենթակա պարտականություններ և հասույթի ճանաչման քաղաքականություն**

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

**Պայմանագրերի գծով մնացորդներ**

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

| <b>Հազար դրամ</b>   | <b>31.12.2022թ.</b> | <b>31.12.2021թ.</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Առևտրական դեբիտորական պարտքերում ներառված ստացվելիք գումարներ           | -                   | -                   |
| Գնորդների հետ պայմանագրերի գծով ակտիվ՝ դեբիտորական պարտքերում չներառված | -                   | -                   |
| Պայմանագրային պարտավորություններ՝ ստացված կանխավճարներ                  | 13,710,970          | 5,477,849           |

**20. Վարչական ծախսեր**

| <b>Հազար դրամ</b>                               | <b>2022թ.</b>  | <b>2021թ.</b> |
|---|----------------|---------------|
| Աշխատակիցների գծով հատուցումներ                 | 37,883         | 14,142        |
| Հաշվապահություն և իրավաբանական խորհրդատվություն | 23,600         | 29,874        |
| Բարեգործական նվիրատվություն                     | -              | 223           |
| Մարկետինգի և գովազդի ծախսեր                     | 34,544         | 15,755        |
| Օգտագործման իրավունքով ակտիվների մաշվածություն  | 3,787          | 3,190         |
| Բանկային ծախսեր                                 | 14,339         | 9,722         |
| Գրասենյակային, կոմունալ և այլ ծառայություններ   | 873            | 2,033         |
| Հիմնական միջոցների մաշվածություն                | 1,224          | 1,033         |
| Այլ   | 7,466          | 8,632         |
| <b>Ընդամենը</b>                                 | <b>123,716</b> | <b>84,604</b> |

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

**21. Ֆինանսական ծախսեր**

| <b>Հազար դրամ</b>                                    | <b>2022թ.</b>    | <b>2021թ.</b>    |
|--|------------------|------------------|
| Բանկային վարկերի գծով հաշվեգրված տոկոսներ            | 229,004          | 128,474          |
| Փոխառությունների գծով հաշվեգրված տոկոսներ            | 27,507           | 59,518           |
| Պարտատոմսերի գծով հաշվեգրված տոկոսներ                | 125,083          | -                |
| Վարձակալական պարտավորության գծով տոկոսներ            | 384              | 177              |
| <b>Ընդամենը հաշվեգրված տոկոսներ, որից՝</b>           | <b>381,978</b>   | <b>188,169</b>   |
| Կապիտալացված է կառուցապատվող շենքերում (պաշարներում) | <b>(381,978)</b> | <b>(187,992)</b> |
| Ճանաչվել է շահույթում կամ վնասում                    | -                | 177              |

Ըստ էության, բոլոր փոխառությունները վերագրելի են կառուցապատվող շենքերին, և փոխառության ծախսումներն ամբողջ կապիտալացվել են:

**22. Շահութահարկի գծով ծախս**

| <b>Հազար դրամ</b>                               | <b>2022թ.</b> | <b>2021թ.</b> |
|---|---------------|---------------|
| Ընթացիկ շահութահարկի գծով ծախս                  | 59,439        | -             |
| Հետաձգված հարկի գծով ծախս (եկամուտ)՝ (Ծանոթ. 9) | 3,482         | 2,620         |
|   | <b>62,921</b> | <b>2,620</b>  |

Ընկերության կիրառվող հարկի դրույքը 18% է (2020թ.՝ 18%):

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

| <b>Հազար դրամ</b>                                | <b>2022թ.</b> | <b>%</b>   | <b>2021թ.</b> | <b>%</b>   |
|--|---------------|------------|---------------|------------|
| Շահույթ՝ նախքան հարկումը                         | 775,155       |            | 195,935       |            |
| Շահութահարկ՝ հարկի կիրառվող դրույքաչափով         | 139,528       | 18         | 35,268        | 18         |
| Փոխարժեքային տարբերությունների ազդեցությունը     | (76,840)      | (9.9)      | (29,502)      | (15.1)     |
| Այլ զուտ չնվազեցվող ծախսեր (չհարկվող եկամուտներ) | 233           | 0.03       | (3,146)       | (1.6)      |
|  | <b>62,921</b> | <b>8.1</b> | <b>2,620</b>  | <b>1.3</b> |

**23. Կապակցված կողմերի հետ գործարքներ**

**23.1 Վերահսկողության փոխհարաբերություն**

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

**23.2 Առանցքային կառավարչական անձնակազմի հատուցումներ**

Առանցքային կառավարչական անձնակազմի հատուցումները հետևյալն են.

| <b>Հազար դրամ</b>                      | <b>2022թ.</b> | <b>2021թ.</b> |
|--|---------------|---------------|
| Աշխատակիցների կարճաժամկետ հատուցումներ | 14,512        | 8,904         |

**23.3 Գործարքներ այլ կապակցված կողմերի հետ**

| <b>Հազար դրամ</b>                   | <b>Գործարքի գումար 2022թ.</b> | <b>Գործարքի գումար 2021թ.</b> | <b>Չմարված մնացորդ 31.12.2022թ.</b> | <b>Չմարված մնացորդ 31.12.2021թ.</b> |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Ընկերության բաժնեդերերի հետ՝</b> |                               |                               |                                     |                                     |
| Ստացված փոխառություններ             | -                             | 120,000                       | -                                   | -                                   |
| Փոխառության մարում                  | -                             | 400,000                       | -                                   | -                                   |



**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

|  |         |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Հաշվեգրված տրոկոս  | -       | 34,860  | -       | -       |
| Տոկոսի մարում  | -       | 41,537  | -       | -       |
| Մտացված կանխավճարներ   | 69,810  | 79,900  | 150,310 | 80,500  |
| <b>Այլ կապակցված կողմերի հետ՝</b>  |         |         |         |         |
| Ստացված փոխառություններ  | -       | 869,765 | 314,856 | 480,140 |
| Փոխառության մարում   | 165,284 | 389,625 | -       | -       |
| Հաշվեգրված տրոկոս  | -       | 27,507  | 1,701   | 1,701   |
| Տոկոսի մարում  | -       | 27,507  | -       | -       |
| Մտացված կանխավճարներ   | 118,007 | 106,705 | 225,312 | 107,305 |
| Տրված կանխավճարներ   | 100,000 | -       | 66,712  | -       |
| Կրեդիտորական պարտավորություններ<br>ձեռքբերված աշխատանքների և<br>ծառայությունների համար | 54,366  | -       | 92      | -       |

**24. Ֆինանսական ռիսկի կառավարման ուղղությունները**

**24.1 Ընդհանուր ակնարկ**

Ընկերությունը ենթարկված է ֆինանսական գործիքների օգտագործումից առաջացող հետևյալ ռիսկերին՝

- պարտքային ռիսկ
- իրացվելիության ռիսկ
- շուկայական ռիսկ

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

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

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

**24.2 Պարտքային ռիսկ**

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

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

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

|                               |                           |                     |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Հազար դրամ</b>             | <b>Հաշվեկշռային արժեք</b> |                     |
|                               | <b>31.12.2022թ.</b>       | <b>31.12.2021թ.</b> |
|                               | 190,743                   | 565,890             |
| Դրամական միջոցներ (Ծանոթ. 14) | <b>190,743</b>            | <b>565,890</b>      |

**24.3 Իրացվելիության ռիսկ**

Իրացվելիության ռիսկն այն ռիսկն է, որ Ընկերությունը դժվարություններ կունենա այն ֆինանսական պարտավորությունների հետ կապված իր պարտականությունները կատարելիս, որոնք մարվելու են դրամական միջոց կամ այլ ֆինանսական ակտիվ տրամադրելով: Իրացվելիության կառավարման հետ կապված Ընկերության մոտեցումն է. որքան հնարավոր է ունենալ բավարար իրացվելի միջոցներ իր

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Ֆինանսական պարտավորությունները ժամանակին կատարելու համար՝ ինչպես նորմալ, այնպես էլ լարված պայմաններում՝ առանց իր համբավը ռիսկի ենթարկելու և առանց անընդունելի վնասներ կրելու:

**Ենթարկվածությունն իրացվելիության ռիսկին**

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

| 31 դեկտ. 2022թ.<br>հազ. դրամ                     | Պայմանագրային դրամական հոսքեր |                  |                 |                |                  |                  |
|--|-------------------------------|------------------|-----------------|----------------|------------------|------------------|
|  | Հաշվեկշռ.<br>արժեք            | Ընդամենը         | Մինչև 3<br>ամիս | 3-12<br>ամիս   | 1-2 տարի         | 2-5 տարի         |
| <b>Ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորություններ</b> |                               |                  |                 |                |                  |                  |
| Վարկեր և փոխառություններ                         | 2,319,064                     | 2,319,064        | 2,507           | 356,314        | 258,399          | 1,701,844        |
| Պարտատոմսեր                                      | 1,397,048                     | 1,397,048        | -               | 9,794          | 1,387,254        | -                |
| Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր             | 7,675                         | 7,675            | 7,675           | -              | -                | -                |
|  | <b>3,723,787</b>              | <b>3,723,787</b> | <b>10,182</b>   | <b>366,108</b> | <b>1,645,653</b> | <b>1,701,844</b> |

| 31 դեկտ. 2021թ.<br>հազ. դրամ                     | Պայմանագրային դրամական հոսքեր |                  |                 |               |             |                  |
|--|-------------------------------|------------------|-----------------|---------------|-------------|------------------|
|  | Հաշվեկշռ.<br>արժեք            | Ընդամենը         | Մինչև 3<br>ամիս | 3-12<br>ամիս  | 1-2<br>տարի | 2-5 տարի         |
| <b>Ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորություններ</b> |                               |                  |                 |               |             |                  |
| Վարկեր և փոխառություններ                         | 2,603,411                     | 2,603,411        | 2,538           | 87,054        | -           | 2,513,819        |
| Պարտատոմսեր                                      | 1,524,938                     | 1,524,938        | -               | 9,135         | -           | 1,515,803        |
| Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր             | 144,870                       | 144,870          | 144,870         | -             | -           | -                |
|  | <b>4,273,219</b>              | <b>4,273,219</b> | <b>147,408</b>  | <b>96,189</b> | <b>-</b>    | <b>4,029,622</b> |

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

**24.4 Շուկայական ռիսկ**

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

**ա) Արժույթային ռիսկ**

Ընկերությունն իրականացնում է արտարժույթով արտահայտված գործարքներ, հետևաբար առաջացնում

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

Է արտարժույթի փոխարժեքի տատանումներին ենթարկվածություններ: Արտարժույթային ռիսկին ենթարկվածությունները կառավարելու նպատակով ածանցյալ գործիքներ Ընկերությունը չի օգտագործվում: Արտարժույթի փոխարժեքի աննպաստ փոփոխություններով պայմանավորված շինարարության ծախսերի ավելացման ռիսկը մեղմվում է գնորդների հետ կնքված պայմանագրերում նախատեսված ինդեքավորման դրույթով:

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

| <b>Հազար դրամ</b>                           | <b>31.12.2022թ.</b> | <b>31.12.2021թ.</b> |
|---|---------------------|---------------------|
|   | <b>USD</b>          | <b>USD</b>          |
| <b>Ֆինանսական ակտիվ (պարտավորություն)</b>   |                     |                     |
| Բանկային հաշիվներ՝ Դոլարով (Ծանոթ. 14.1)    | 2                   | 293,072             |
| Վարկեր (Ծանոթ. 16)                          | -                   | (1,619,032)         |
| Փոխառություններ (Ծանոթ. 16)                 | (314,856)           | (480,140)           |
| Պարտատոմսեր (Ծանոթ. 17)                     | (589,730)           | (717,409)           |
| <b>Արտարժույթային զուտ ենթարկվածություն</b> | <b>(904,584)</b>    | <b>(2,523,509)</b>  |

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

| <b>Դրամով</b> | <b>Միջին փոխարժեքներ</b> |               | <b>Հաշվետու ամսաթվի փոխարժեք</b> |                     |
|---------------|--------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|               | <b>2022թ.</b>            | <b>2021թ.</b> | <b>31.12.2022թ.</b>              | <b>31.12.2021թ.</b> |
| 1 ԱՄՆ Դոլար   | 434.86                   | 503.81        | 393.57                           | 480.14              |

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

| <b>Հազար դրամ</b>     | <b>31.12.2022թ.</b>  |                             | <b>31.12.2021թ.</b>  |                             |
|-----------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|
|                       | <b>Ազդեցությունը</b> |                             | <b>Ազդեցությունը</b> |                             |
|                       | <b>Շահույթի վրա</b>  | <b>Սեփական կապիտալի վրա</b> | <b>Շահույթի վրա</b>  | <b>Սեփական կապիտալի վրա</b> |
| USD ուժեղացում 10%-ով | 90,458               | 90,458                      | 252,351              | 252,351                     |

**բ) Տոկոսադրույթային ռիսկ**

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

Ընկերությունն ունի զգալի ծավալով ներգրավված ֆիքսված տոկոսադրույթով վարկեր, փոխառություններ և պարտատոմսեր (տես Ծանոթ. 16 և 17): Քանի որ տոկոսադրույթները ֆիքսված են, տոկոսադրույթից առաջացող դրամական հոսքերի ռիսկին ենթարկվածություն չունի, սակայն ունի զգալի ենթարկվածություն տոկոսադրույթից առաջացող գնային՝ իրական արժեքի տատանման ռիսկին, մասնավորապես, պարտատոմսերի մասով: Այնուամենայնիվ, բոլոր վարկերը, փոխառությունները և պարտատոմսերը չափվում են ամորտիզացված արժեքով, այլ ոչ թե իրական արժեքով:

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

**25. Ֆինանսական գործիքների իրական արժեք**

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

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

**26. Պայմանական դեպքեր**

*26.1 Դատական գործեր*

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

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

*26.2 Երաշխավորություններ*

31 դեկտեմբերի 2022թ. դրությամբ Ընկերության կողմից երրորդ անձանց օգտին տրված երաշխավորություններ չկան:

*26.3 Ապահովագրություն*

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

*26.4 Հարկային անորոշություններ*

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

Նշված հանգամանքները կարող են առաջացնել նշանակալի հարկային ռիսկեր: Ընկերության ղեկավարությունը վստահ է, որ իր հարկային պարտավորությունները հաշվարկել է պատշաճ կերպով՝ հիմնվելով ՀՀ հարկային օրենսդրության, հարկային հարաբերություններ կարգավորող այլ իրավական ակտերի՝ իր մեկնաբանության վրա: Այնուամենայնիվ, հարկային մարմինների մեկնաբանությունները կարող են տարբերվել սույն ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս հիմք ընդունած մեկնաբանություններից, և, եթե հարկային մարմինները կարողանան պարտադրել իրենց

**2022թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ**

մեկնաբանությունները, ապա դրանց ազդեցությունը կարող է նշանակալի լինել: Ակնկալվում է, որ փաստացի հարկային ստուգումներ տեղի կունենան, երբ Ընկերությունը կսկսի վաճառել (փոխանցել սեփականության իրավունքը) կառուցապատվող անշարժ գույքի միավորները:

**26.5 Գործարար միջավայրը.**

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

**26.6 Քաղաքական անկայունությունը և ռազմական գործողությունները փարածաշրջանում**

2020թ. սեպտեմբերին Լեռնային Ղարաբաղի տեական հակամարտությունը սրվեց հրադադարի ռեժիմի խախտմամբ, որը վերականգնվեց 2020թ. նոյեմբերի 9-ին կողմերի միջև ստորագրված հայտարարությամբ: Այդ ժամանակից ի վեր Հայաստանը քաղաքական, տնտեսական և անվտանգային ցնցումներ է ապրում: 2022թ. սեպտեմբերին Ադրբեջանը նոր պատերազմական գործողություններ ձեռնարկեց ՀՀ դեմ, որի արդյունքում թշնամական զինված ուժերը ներխուժել ՀՀ սուվերեն տարածք: Բացի այդ, 2022թ. դեկտեմբերից, արդեն 100 օրից ավելի է, որ ադրբեջանական ուժերը շրջափակել են Արցախը ՀՀ-ին միացնող Բերձորի միջանցքը: Ադրբեջանի կողմից սպասվող վտանգը մի քիչ մեղմվում է վերջերս ՀՀ-ում տեղակայված Եվրոմիության քաղաքացիական դիտորդական առաքելության շնորհիվ:

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

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

Գլխավոր տնօրեն

Գրիգոր Չիչոյան

Գլխավոր հաշվապահ

Արամ Տիտանյան

28 մարտի, 2023թ.

