

ՌԵՆԶԻՆ ՄՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվություններ
2020թ. համար**

Բովանդակություն

Անկախ աուդիտորական եզրակացություն	3
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն	6
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն	7
Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն	8
Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն	9
Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ	10



«Զեյ-Փի-Էմ-Ջի Արմենիա» ՍՊԸ
Հայաստանի Հանրապետություն, Երևան 0010
Վ.Սարգսյանի փ. 26/1
«Էրեբունի Պլազա» բիզնես-կենտրոն, 8-րդ հարկ
Հեռախոս + 374 (10) 595 999
Վեբ կայք www.kpmg.am

Անկախ աուդիտորական եզրակացություն

«Ռենշին» ՍՊԸ-ի Տնօրենների խորհրդին

Կարծիք

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Ռենշին» ՍՊԸ-ի («Ընկերություն») ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը՝ առ 31 դեկտեմբերի 2020թ. և այդ ամսաթվին ավարտված տարվա շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի, սեփական կապիտալում փոփոխությունների և դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունները, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները, որոնք ներառում են հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասերը և այլ բացատրական տեղեկատվություն:

Մեր կարծիքով, կից ներկայացվող ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով ճշմարիտ են ներկայացնում Ընկերության ֆինանսական վիճակը 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ և այդ ամսաթվին ավարտված տարվա ֆինանսական արդյունքները և դրամական հոսքերը՝ ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ) համաձայն:

Կարծիքի հիմք

Մենք աուդիտն իրականացրել ենք Աուդիտի միջազգային ստանդարտներին (ԱՄՍ) համապատասխան: Այդ ստանդարտներից բխող մեր պատասխանատվությունը լրացուցիչ ներկայացված է մեր եզրակացության «Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար» բաժնում: Մենք անկախ ենք Ընկերությունից՝ համաձայն Հաշվապահների Եթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակած Պրոֆեսիոնալ հաշվապահների Եթիկայի միջազգային կանոնագրի (ներառյալ՝ Անկախության միջազգային ստանդարտները) (ՀԷՄՍԽ կանոնագիրը) և Հայաստանի Հանրապետությունում ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի նկատմամբ կիրառելի Եթիկայի պահանջների, և կատարել ենք Եթիկային վերաբերող մեր այլ պարտականություններն այս պահանջներին և ՀԷՄՍԽ կանոնագրին համապատասխան: Մենք գտնում ենք, որ ձեռք ենք բերել բավարար համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ մեր կարծիքն արտահայտելու համար:

Ղեկավարության և կառավարման օղակներում գտնվող անձանց պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար

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

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս ղեկավարությունը պատասխանատու է Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության գնահատման համար՝ անհարժեշտության դեպքում բացահայտելով անընդհատությանը վերաբերող հարցերը, ինչպես նաև հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքը կիրառելու համար, եթե առկա չէ ղեկավարության՝ Ընկերությունը լուծարելու կամ գործուներությունը դադարեցնելու մտադրություն, կամ չկա դրանից խուսափելու իրատեսական այլընտրանք:

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

Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար

Մեր նպատակն է ձեռք բերել ողջամիտ հավաստիացում առ այն, որ ֆինանսական հաշվետվություններն, ամբողջությամբ վերցված, զերծ են Եական խեղաթյուրումներից, անկախ դրանց խարդախության կամ սխալի հետևանքով առաջացման հանգամանքից և ներկայացնել մեր կարծիքը ներառող աուդիտորական եզրակացություն: Ողջամիտ հավաստիացումը բարձր մակարդակի հավաստիացում է, սակայն այն չի երաշխավորում, որ ԱՄՍ-ներին համապատասխան իրականացված աուդիտի ընթացքում միշտ կհայտնաբերվի Եական խեղաթյուրումը՝ վերջինիս ամօրյության դեպքում: Խեղաթյուրումները կարող են առաջանալ խարդախության կամ սխալի արդյունքում և համարվում են Եական, երբ խելամտորեն կարող է ակնկալվել, որ դրանք, առանձին կամ միասին վերցրած, կազդեն ֆինանսական հաշվետվությունների օգտագործողների՝ այդ ֆինանսական հաշվետվությունների հիման վրա կայացվող տնտեսական որոշումների վրա:

ԱՄՍ-ների համաձայն իրականացվող աուդիտի ողջ ընթացքում մենք կիրառում ենք մասնագիտական դատողություն և պահպանում մասնագիտական կասկածամտություն: Մենք նաև՝

- հատկորոշում և գնահատում ենք խարդախության կամ սխալի հետևանքով ֆինանսական հաշվետվությունների Եական խեղաթյուրման ռիսկերը, նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր այդ ռիսկերին արձագանքելու համար և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար համապատասխան հիմք են հանդիսանում մեր կարծիքի համար: Խարդախության հետևանքով առաջացած Եական խեղաթյուրումը չհայտնաբերելու ռիսկն ավելի մեծ է, քան սխալի հետևանքով Եական խեղաթյուրումը չհայտնաբերելու ռիսկը, քանի որ խարդախությունը կարող է ներառել հանցավոր համաձայնություն, զեղծարարություն, միտումնավոր բացթողումներ, սխալ ներկայացումներ կամ ներքին հսկողության համակարգի շրջանցում:
- պատկերացում ենք կազմում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության մասին՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընթացակարգեր նախագծելու, և ոչ թե Ընկերության ներքին հսկողության արդյունավետության վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու համար:
- գնահատում ենք կիրառվող հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության տեղին լինելը և ղեկավարության կողմից կատարած հաշվապահական հաշվառման գնահատումների և կից բացահայտումների խելամտությունը:
- եզրահանգում ենք ղեկավարության կողմից հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքի կիրառման տեղին լինելու վերաբերյալ և, հիմնվելով ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա՝ գնահատում ենք, թե արդյոք առկա է Եական անորոշություն դեպքերի կամ հանգամանքները հետ կապված, որոնք կարող են նշանակալի կասկած հարուցել Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության վերաբերյալ: Եթե մենք եզրահանգում ենք, որ առկա է Եական անորոշություն, մեզանից պահանջվում է մեր աուդիտորական եզրակացությունում ուշադրություն հրավիրել ֆինանսական հաշվետվությունների համապատասխան բացահայտումներին, կամ, եթե այդ բացահայտումները բավարա չեն, ձևափոխել մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են մինչև մեր աուդիտորական եզրակացության ամսաթիվը ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա: Այնուամենայնիվ, ապագա դեպքերը կամ հանգամանքները կարող են հանգեցնել Ընկերության կողմից անընդհատության հիմունքով գործունեության իրականացման դադարեցմանը:
- գնահատում ենք ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ՝ բացահայտումները և գնահատում ենք, թե արդյոք ֆինանսական հաշվետվությունները ներկայացնում են իրենց հիմքում ընկած գործառնություններն ու իրադարձություններն այնպիսի ձևով, որը թույլ է տալիս ապահովել ճշմարիտ ներկայացում:



Ի թիվս այլ հարցերի, մենք տեղեկացնում ենք կառավարման օղակներում գտնվող անձանց աուդիտի պլանավորված շրջանակի և ժամկետների, աուդիտի ընթացքում հայտնաբերված նշանակալի հարցերի, ներառյալ՝ ներքին հսկողությանը վերաբերող նշանակալի թերությունների մասին:

Այս անկախ աուդիտորական եզրակացության ներկայացման հիմք հանդիսացող աուդիտի իրականացման համար պատասխանատու գործընկերն է՝

Տիգրան Գասպարյան
Ղեկավար գործընկեր, «ԸԵՅ-ՓԻ-ԷՄ-ԶԻ Արմենիա» ՍՊԸ-ի տնօրեն

KPMG Armenia LLC

«ԸԵՅ-ՓԻ-ԷՄ-ԶԻ Արմենիա» ՍՊԸ
30 հունիսի 2021թ.



Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն առ 31 դեկտեմբերի 2020թ.

հազ. դրամ	Ծնթգ.	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.
Ակտիվներ			
Հիմնական միջոցներ	10	850,987	835,854
Ներդրումային գույք	11	6,554,548	7,119,118
Այլ ոչ ընթացիկ ակտիվներ		568	403
Ոչ ընթացիկ ակտիվներ		7,406,103	7,955,375
Պաշարներ	12	8,447,917	6,137,056
Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	13	1,315,197	206,832
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	14	251,227	289,443
Տրամադրված փոխառություններ		65,000	65,000
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ	14	-	3,875,981
Ավանդներ		400,000	53,375
Ընթացիկ ակտիվներ		10,479,341	10,627,687
Ընդամենը ակտիվներ		17,885,444	18,583,062
Սեփական կապիտալ			
Կանոնադրական կապիտալ	15	3,000,000	2,000,000
Պահուստներ		246,969	246,969
Կապիտալի բաշխումներ		(331,596)	(65,000)
Զբաղիված շահույթ		1,733,607	847,341
Ընդամենը սեփական կապիտալ	16	4,648,980	3,029,310
Պարտավորություններ			
Վարկեր և փոխառություններ	17	8,392,695	6,363,094
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ	9	893,739	788,251
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		9,286,434	7,151,345
Վարկեր և փոխառություններ	17	3,265,932	1,400,141
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր		153,345	24,094
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	18	530,753	6,978,172
Ընթացիկ պարտավորություններ		3,950,030	8,402,407
Ընդամենը պարտավորություններ		13,236,464	15,553,752
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ		17,885,444	18,583,062

Ճահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն 2020թ. համար

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2020թ.	2019թ.
Հասույթ	6	6,304,674	176,670
Վանառքի ինքնարժեք	7	(4,495,491)	(23,500)
Համախառն շահույթ		1,809,183	153,170
Ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխություն	10(ա)	-	808,619
Վարչական ծախսեր		(145,480)	(81,070)
Այլ եկամուտ		49,464	21,672
Այլ ծախսեր		(32,039)	(16,946)
Գործառնական գործունեության արդյունքներ		1,681,127	885,445
Ֆինանսական եկամուտ	8	66,072	448,776
Ֆինանսական ծախսեր	8	(653,862)	(732,052)
Չուտ ֆինանսական ծախսեր		(587,790)	(283,276)
Ճահույթ նախքան շահութահարկով հարկումը		1,093,337	602,169
Ճահութահարկի գծով ծախս	9	(207,071)	(45,630)
Ճահույթ տարվա համար		886,266	556,539
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք			
<i>Հողվածներ, որոնք երբեք չեն վերադասակարգվի որպես շահույթ կամ վնաս</i>			
<i>Վանառքի ինքնարժեքի նշգրտում</i>			
Հիմնական միջոցների վերագնահատում		-	199,107
Համապատասխան շահութահարկ	9(գ)	-	(35,839)
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք՝ առանց շահութահարկի	10(ա)	-	163,268
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք տարվա համար		886,266	719,807

Այս ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են ղեկավարության կողմից 2021թ. հունիսի 30-ին և ստորագրվել են վերջինիս անունից:





Էդուարդ Սարգսյան
 Գլխավոր տնօրեն

Զրիստինե Զիյան
 Ֆինանսական տնօրեն

Ճահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի 10-ից 49-րդ էջերում ներկայացված ֆինանսական հաշվետվությունների քաղկազուցի մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն 2020թ. համար

հազ. դրամ	Կանոնադրական կապիտալ	Պահուստներ	Կապիտալի բաշխումներ	Զբաղիված շահույթ	Ընդամենը սեփական կապիտալ
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2019թ. Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք	2,000,000	83,702	-	290,802	2,374,504
Շահույթ տարվա համար	-	-	-	556,539	556,539
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք					
Հիմնական միջոցների վերազնահատում	-	163,267	-	-	163,267
Ընդամենը այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	163,267	-	-	163,267
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք տարվա համար	-	246,969	-	847,341	1,094,310
Գործառնություններ Ընկերության սեփականատերերի հետ Ներդրումներ և բաշխումներ					
Այլ բաշխումներ	-	-	(65,000)	-	(65,000)
Ընդամենը ներդրումներ և բաշխումներ	-	-	(65,000)	-	(65,000)
Ընդամենը գործառնություններ Ընկերության սեփականատերերի հետ	-	-	(65,000)	-	(65,000)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2019թ.	2,000,000	246,969	(65,000)	847,341	3,029,310
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2020թ. Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք	2,000,000	246,969	(65,000)	847,341	3,029,310
Շահույթ տարվա համար	-	-	-	886,266	886,266
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք					
Հիմնական միջոցների վերազնահատում	-	-	-	-	-
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք տարվա համար	-	246,969	-	1,733,607	1,915,571
Գործառնություններ Ընկերության սեփականատերերի հետ Ներդրումներ և բաշխումներ					
Սովորական բաժնետոմսերի թողարկում	1,000,000	-	-	-	1,000,000
Կապիտալի բաշխումներ	-	-	(266,596)	-	(266,596)
Ընդամենը ներդրումներ և բաշխումներ	1,000,000	-	(266,596)	-	733,404
Ընդամենը գործառնություններ Ընկերության սեփականատերերի հետ	1,000,000	-	(266,596)	-	733,404
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2020թ.	3,000,000	246,969	(331,596)	1,733,607	4,648,980

Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն 2020թ. համար

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2020թ.	2019թ.
Դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից			
Հանախորդներից ստացված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		4,827,484	1,495,860
- Օգտագործման սահմանափակումով հաշվից փոխանցված	14(բ), 18(բ)	4,029,272	1,160,193
- Կանխավճարներ բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների համար (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)	18(բ)	-	110,136
- Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից և ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացված դրամական միջոցներ		798,212	225,531
Կապիտալ ծախսումներ բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների գծով՝ ներառյալ ԱԱՀ և տրված կանխավճարները		(387,814)	(2,141,025)
Հողատարածքի ձեռքբերում կառուցապատման համար		(7,800,000)	-
Մատակարարներին և աշխատակիցներին վճարված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		(25,475)	(9,542)
Պետական բյուջեից ստացված ԱԱՀ-ի հատուցում		183,105	437,816
Վճարված հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի և ԱԱՀ-ի		(728,396)	(34,115)
Վճարված ԱԱՀ		(367,739)	-
Այլ դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից		15,188	(1,437)
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված դրամական հոսքեր նախքան տոկոսների վճարումը		(4,283,646)	(252,443)
Վճարված տոկոսներ	17(բ)	(374,917)	(535,984)
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ		(4,658,564)	(788,427)
Դրամական հոսքեր ներդրումային գործունեությունից			
Չուտ հոսքեր ավանդներից		(346,625)	5,000
Ստացված տոկոսներ		59,324	396,828
Հիմնական միջոցների ձեռքբերում		(49,774)	(28,841)
Ներդրումային գույքի ձեռքբերում		(170,756)	(119,876)
Մուտքեր հիմնական միջոցների օտարումից		-	2,500
Մուտքեր ներդրումային գույքերի օտարումից		526,265	-
Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ		18,434	255,611
Դրամական հոսքեր ֆինանսավորման գործունեությունից			
Մուտքեր կանոնադրական կապիտալի թողարկումից		1,000,000	-
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		10,895,959	1,443,977
Վարկերի և փոխառությունների մարում	17(բ)	(7,292,893)	(641,288)
Կապիտալի բաշխումներ		-	(65,000)
Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ		4,603,066	737,689
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների զուտ (նվազում)/ան		(37,064)	204,873
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 1 հունվարի		289,443	84,522
Արտարժույթի փոխարժեքի տատանումների ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա		(1,151)	48
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 31 դեկտեմբերի	14	251,227	289,443

2020թ. ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

Ծանոթագրություն	Էջ	Ծանոթագրություն	Էջ
1. Հաշվետու կազմակերպություն	11	15. Կապիտալ և պահուստներ	23
2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ	11	16. Կապիտալի կառավարում	24
3. Փունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ	11	17. Վարկեր և փոխառություններ	24
4. Գնահատումների և դատողությունների օգտագործում	12	18. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	27
5. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասերի փոփոխություններ	13	19. Իրական արժեք և ռիսկերի կառավարում	28
6. Հասույթ	13	20. Վարձակալություն	33
7. Վանառքի ինքնարժեք	14	21. Հանձնառություններ	34
8. Չուտ ֆինանսական ծախսեր	15	22. Պայմանական դեպքեր	35
9. Ծահույթահարկի գծով ծախս	15	23. Կապակցված կողմեր	36
10. Հիմնական միջոցներ	18	24. Չափման հիմունքներ	37
11. Ներդրումային գույք	20	25. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասեր	38
12. Պաշարներ	21	26. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ	49
13. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	22		
14. Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքներ և օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների գծով մնացորդներ	22		

1. Հաշվետու կազմակերպություն

(ա) Կազմակերպչական կառուցվածքը և հիմնական գործունեությունը

«Ռենշին» ՍՊԸ-ն (Ընկերություն) հիմնադրվել է որպես սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն 2002թ. հոկտեմբերի 2-ին Հայաստանի Հանրապետությունում:

Ընկերության իրավաբանական հասցեն է՝ Հայաստանի Հանրապետություն, Երևան 0002, Փավստոս Բուզանդի փ. 91, 72 տարածք:

Ընկերության հիմնական գործունեությունը բնակելի և քիզնես տարածքների բարելավումն է վաճառքի և վարձակալության համար Երևանում:

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

Կապակցված կողմերի հետ գործարքների մանրամասները ներկայացված են Ծանոթագրություն 23-ում:

(բ) Հայաստանի գործարար միջավայրը

Ընկերությունն իր գործունեությունն իրականացնում է Հայաստանում: Հետևաբար, Ընկերության գործունեության վրա ազդեցություն են ունենում Հայաստանի տնտեսությունը և ֆինանսական շուկան, որոնց բնորոշ են զարգացող շուկայի հատկանիշներ: Իրավական, հարկային և օրենսդրական համակարգերը շարունակում են զարգանալ, սակայն կարող են ունենալ տարբեր մեկնաբանություններ և ենթակա են հաճախակի փոփոխությունների, ինչը, այլ իրավական և ֆինանսական խոչընդոտների հետ մեկտեղ, լրացուցիչ բարդություններ է ստեղծում Հայաստանում գործող կազմակերպությունների համար: Բացի այդ, Լեռնային Ղարաբաղում 2020թ. սեպտեմբերին վերսկսված զինված հակամարտությունը, որին հաջորդեց հրադադարի մասին համաձայնագիրը Լեռնային Ղարաբաղի վիճելի տարածքների շուրջ, և COVID-19 համավարակն էլ ավելի են մեծացրել գործարար միջավայրում գործունեություն իրականացնելու պայմանների հետ կապված անորոշությունը:

Ֆինանսական հաշվետվություններն արտացոլում են Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա Հայաստանի գործարար միջավայրի ազդեցության դեկլարացիայի գնահատականը: Այս գործարար միջավայրը կարող է տարբերվել դեկլարացիայի գնահատականից:

2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ

Համապատասխանության հավաստում

Այս ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ) պահանջների համաձայն:

3. Ֆունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ

Հայաստանի Հանրապետության ազգային արժույթը ՀՀ դրամն է («դրամ»), որը Ընկերության ֆունկցիոնալ արժույթն է և այս ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացման արժույթը: Ֆինանսական ամբողջ տեղեկատվությունը ներկայացված է դրամով՝ հազարների ճշտությամբ:

4. Գնահատումների և դատողությունների օգտագործում

Ֆինանսական հաշվետվությունները ՖՀՄՍ պահանջներին համապատասխան պատրաստելու համար դեկլարությունից պահանջվում է կատարել դատողություններ, գնահատումներ և ենթադրություններ, որոնք ազդեցություն ունեն հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման, ինչպես նաև ակտիվների, պարտավորությունների, եկամուտների և ծախսերի ներկայացված գումարների վրա: Փաստացի արդյունքները կարող են տարբերվել այդ գնահատումներից:

Գնահատումները և հիմքում ընկած ենթադրությունները շարունակաբար վերանայվում են: Հաշվապահական հաշվառման գնահատումների վերանայումները ճանաչվում են այն ժամանակաշրջանում, որում վերանայվել են, և այն սպազա ժամանակաշրջաններում, որոնց վրա կարող են ազդեցություն ունենալ:

Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման ընթացքում կատարված այն կարևոր դատողությունների վերաբերյալ տեղեկատվությունը, որոնք նշանակալի ազդեցություն ունեն ֆինանսական հաշվետվություններում ճանաչված գումարների վրա, ներկայացված է Ծանոթագրություններ 10-ում և 11-ում՝ շենքի վերագնահատման և ներդրումային գույքի հետ կապված:

Իրական արժեքի չափում

Ընկերության հաշվապահական հաշվառման մի շարք դրույթներ և բացահատումներ պահանջում են ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների իրական արժեքի չափում:

Ակտիվի կամ պարտավորության իրական արժեքը չափելիս Ընկերությունը հնարավորության սահմաններում օգտագործում է դիտելի շուկայական տվյալները: Իրական արժեքները դասակարգվում են ըստ իրական արժեքի հիերարխիայի մակարդակների՝ հիմք ընդունելով գնահատման մեթոդներում օգտագործված ելակետային տվյալները, ինչպես ներկայացված է ստորև:

- *1-ին մակարդակ.* նույնական ակտիվների կամ պարտավորությունների համար գործող շուկայում գնանշված գները (չճշգրտվող):
- *2-րդ մակարդակ.* 1-ին մակարդակում ներառված գնանշված գներից տարբեր ելակետային տվյալները, որոնք ակտիվի կամ պարտավորության համար դիտելի են կամ ուղղակիորեն (այսինքն՝ որպես գներ), կամ անուղղակիորեն (այսինքն՝ գներից ստացվող):
- *3-րդ մակարդակ.* ակտիվի կամ պարտավորության գծով ելակետային տվյալներ, որոնք հիմնված չեն դիտելի շուկայական տվյալների վրա (ոչ դիտելի ելակետային տվյալներ):

Եթե ակտիվի կամ պարտավորության իրական արժեքը չափելու համար օգտագործված ելակետային տվյալները կարող են դասակարգվել իրական արժեքի հիերարխիայի տարբեր մակարդակներում, ապա իրական արժեքի չափումն որպես մեկ ամբողջություն դասակարգվում է իրական արժեքի հիերարխիայի այն նույն մակարդակում, որտեղ դասակարգվում են ամենացածր մակարդակի տվյալները, որոնք նշանակալի են ամբողջ չափման համար:

Իրական արժեքի հիերարխիայի մակարդակների միջև տեղափոխումներն Ընկերությունը ճանաչում է այն հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում, որի ընթացքում տեղի է ունեցել փոփոխությունը:

Իրական արժեքի չափման ժամանակ կատարվող ենթադրությունների վերաբերյալ լրացուցիչ տեղեկատվությունը ներկայացված է հետևյալ ծանոթագրություններում:

- Ծանոթագրություն 10 – հիմնական միջոցներ
- Ծանոթագրություն 11 – ներդրումային գույք:

5. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասերի փոփոխություններ

Գործող ստանդարտների մի շարք փոփոխություններ ուժի մեջ են մտել 2020թ. հունվարի 1-ից, սակայն այդ փոփոխությունները նշանակալի ազդեցություն չունեն Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

6. Հասույթ

(ա) Հասույթի ուղղություններ

Ընկերությունը հասույթը հիմնականում ստանում է ավարտված բնակելի տարածքների վաճառքից իր հաճախորդներին: Հասույթի այլ աղբյուրները ներառում են ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացվող եկամուտը:

հազ. դրամ	2020թ.	2019թ.
Հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից		
Հասույթ ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից՝ փոխանցված ժամանակի որոշակի պահին	6,157,933	27,083
Ընդամենը հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	6,157,933	27,083
Այլ հասույթ		
Ներդրումային գույքի վարձակալություն	146,741	149,587
Ընդամենը այլ հասույթ	146,741	149,587
	6,304,674	176,670

2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ պայմանագրի գծով պարտավորությունների ճանաչված արժեքը կազմում է 530,753 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 6,978,172 հազար դրամ), որի համար կճանաչվի հասույթ, երբ խոստացված գույքի նկատմամբ հսկողությունը անցի հաճախորդներին (տես Ծանոթագրություն 6 (բ)):

(բ) Պայմանագրերի գծով մնացորդներ

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է տեղեկատվություն հաճախորդների հետ պայմանագրերի գծով դեբիտորական, պարտքերի պայմանագրի գծով ակտիվների և պայմանագրի գծով պարտավորությունների վերաբերյալ:

հազ. դրամ	Ծնթգ.	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.
«Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքերի» կազմում ներառված դեբիտորական պարտքեր	13	25,725	2,300
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	18	530,753	6,978,172

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են բարելավման գործընթացում գտնվող գույքի նախքան ավարտը վաճառքից հաճախորդներից ստացված կանխավճարներին (տես Ծանոթագրություն 12 (ա)), որոնց գծով հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին:

(դ) Կատարման պարտականություններ և հասույթի ճանաչման քաղաքականություն

Հասույթը չափվում է հաճախորդի հետ պայմանագրում սահմանված հատուցման հիման վրա: Ընկերությունը ճանաչում է հասույթը, երբ հաճախորդին է փոխանցում ապրանքի կամ ծառայության նկատմամբ հսկողությունը:

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է տեղեկատվություն հաճախորդների հետ պայմանագրերի կատարման պարտականությունների բնույթի և կատարման ժամկետների, այդ թվում՝ վճարման նշանակալի պայմանների և հասույթի ճանաչման համապատասխան քաղաքականության վերաբերյալ:

Ծառայության տեսակը	Կատարման պարտականությունների բնույթը և կատարման ժամկետները, ներառյալ՝ վճարման նշանակալի պայմանները	Հասույթի ճանաչում ՖՀՄՍ 15-ի համաձայն
Ավարտված գույքային պաշարների վաճառք	Գույքի նկատմամբ հսկողությունը փոխանցվում է, երբ գույքն ընդունվում է հաճախորդի կողմից:	Հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին, երբ գույքն ընդունվում է հաճախորդի կողմից և ձևակերպվում է սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը:
Կառուցվող համալիրի բնակարանների վաճառք նախքան շինարարության ավարտը	Հաճախորդը կարող է ցանկացած պահի դադարեցնել պայմանագիրը, և Ընկերությունն իրավունք ունի պահել դեպոնացված գումարի միայն 20%-ը: Ընկերությունը չի կարող օգտագործել ստեղծված միավորներն այլընտրանքային նպատակների համար, քանի որ պայմանագրի համաձայն Ընկերությանն իրավունքի չունի վերավաճառել միավորը կամ փոխարինել այն մեկ այլ միավորով: Հաճախորդը հնարավորություն չունի կառավարել միավորի օգտագործումը շինարարության ընթացքում:	Հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին, երբ գույքն ընդունվում է հաճախորդի կողմից, քանի որ Ընկերությունը չունի իրագործելի իրավունք ստանալ վճարում նախքան այդ ամսաթիվը արտադրողականության համար: Ստացված կանխավճարները հաշվառվում են որպես պայմանագրի գծով պարտավորություններ:

7. Վաճառքի ինքնարժեք

հազ. դրամ	2020թ.	2019թ.
Վաճառքի ինքնարժեք		
Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	4,495,491	23,500
Ընդամենը ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	4,495,491	23,500

8. Չուտ ֆինանսական ծախսեր

հազ. դրամ	2020թ.	2019թ.
Արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդով հաշվարկված տոկոսային եկամուտ		
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդների և ավանդների գծով	66,072	397,328
Չուտ (վնաս)/եկամուտ փոխարժեքային տարբերություններից	(313,446)	51,448
Ֆինանսական եկամուտ	(247,374)	448,776
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական պարտավորություններ – տոկոսային ծախս		
Վարկեր և փոխառություններ (տես Ծնթգ. 16(բ))	(340,416)	(283,970)
Տոկոսային ծախս նախքան շինարարության ավարտը բնակարանային համալիրի վաճառքի պայմանագրի պարտավորությունների գծով (տես Ծնթգ. 17 (բ))	-	(448,082)
Ֆինանսական ծախսեր	(340,416)	(732,052)
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված գուտ ֆինանսական ծախսեր	(587,790)	(283,276)

9. Շահութահարկի գծով ծախս

(ա) Շահույթում կամ վնասում ճանաչված գումարներ

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

հազ. դրամ	2020թ.	2019թ.
Ընթացիկ հարկի գծով ծախս	(101,584)	-
Հետաձգված հարկի գծով ծախս		
Ժամանակավոր տարբերությունների առաջացում և հակադարձում	(105,487)	(45,630)
Ընդամենը ծախս շահութահարկի գծով	(207,071)	(45,630)

Հարկի արդյունավետ դրույքաչափի համադրում

	2020թ.		2019թ.	
	հազ. դրամ	%	հազ. դրամ	%
Շահույթ նախքան հարկումը	1,093,337	100	602,169	100
Շահութահարկ՝ հաշվարկված հարկի կիրառելի դրույքաչափով	(196,801)	(18%)	(120,434)	(20)
Հարկի դրույքաչափի նվազեցում*	-	0%	85,491	14
Հարկի պակաս ներկայացված գումար նախորդ տարիներում	-	0%	(3,018)	(1)
Չնվազեցվող ծախսեր	(10,270)	(1%)	(7,669)	(1)
	(207,071)	(19%)	(45,630)	(8)

* Ծանաչված գումարն իրենից ներկայացնում է 2020թ. հունվարի 1-ից գործող ՀՀ օրենսդրության փոփոխությունների համաձայն շահութահարկի 20% դրույքաչափը 18%-ի նվազեցնելու հետևանքը:

(բ) Ծանաչված հետաձգված հարկային ակտիվներ և պարտավորություններ

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները վերագրելի են հետևյալ հոդվածներին՝

հազ. դրամ	Ակտիվներ		Պարտավորություններ		Զուտ	
	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.
Հիմնական միջոցներ	-	-	(96,669)	(100,279)	(96,669)	(100,279)
Ներդրումային	-	-	(806,848)	(867,705)	(806,848)	(867,705)
Պաշարներ	-	-	(3,620)	(39,495)	(3,620)	(39,495)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	13,398	177,972	-	-	13,398	177,972
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	-	41,256	-	-	-	41,256
Զուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	13,398	219,228	(907,137)	(1,007,479)	(893,739)	(788,251)

(գ) Հետաձգված հարկի մնացորդների փոփոխությունները

հազ. դրամ	1 հունվարի 2020թ.	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2020թ.
Հիմնական միջոցներ	(100,279)	3,610	-	(96,669)
Ներդրումային	(867,705)	60,856	-	(806,848)
Պաշարներ	(39,495)	35,875	-	(3,620)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	177,972	(164,573)	-	13,398
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	41,256	(41,256)	-	-
	(788,251)	(105,487)	-	(893,739)

հազ. դրամ	1 հունվարի 2019թ.	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2019թ.
Հիմնական միջոցներ	(71,078)	6,638	(35,839)	(100,279)
Ներդրումային	(784,009)	(83,696)	-	(867,705)
Պաշարներ	(9,033)	(30,462)	-	(39,495)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	73,279	104,693	-	177,972
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	84,059	(42,803)	-	41,256
	(706,782)	(45,630)	(35,839)	(788,251)

10. Հիմնական միջոցներ

հազ. դրամ	Ծնեքեր	Փոխադրա- միջոցներ	Գրասենյակային և համակարգչային սարքավորումներ	Ընդամենը
<i>Սկզբնական կամ երակետային արժեք/Վերագնահատված արժեք</i>				
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2019թ.	589,884	109,408	18,901	718,193
Ավելացումներ	-	681	28,160	28,841
Վերագնահատում	199,107	-	-	199,107
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2019թ.	788,991	110,089	47,061	946,140
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2020թ.	788,991	110,089	47,061	946,140
Ավելացումներ	-	1,942	39,537	41,479
Վերագնահատում	-	-	-	-
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2020թ.	788,991	112,031	86,598	987,620
<i>Մաշվածություն</i>				
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2019թ.	(5,108)	(76,371)	(8,966)	(90,445)
Տարվա մաշվածություն	(6,221)	(10,432)	(3,189)	(19,842)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2019թ.	(11,329)	(86,802)	(12,155)	(110,286)
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2020թ.	(11,329)	(86,802)	(12,155)	(110,286)
Տարվա մաշվածություն	(8,362)	(10,293)	(7,691)	(26,346)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2020թ.	(19,691)	(97,095)	(19,846)	(136,632)
<i>Հաշվեկշռային արժեք</i>				
Առ 1 հունվարի 2019թ.	584,776	33,037	9,935	627,748
Առ 31 դեկտեմբերի 2019թ.	777,662	23,287	34,906	835,854
Առ 31 դեկտեմբերի 2020թ.	769,300	14,936	66,752	850,987

26,899 հազար դրամ գումարով մաշվածության ծախսը (2019թ-ին՝ 19,842 հազար դրամ) ճանաչվել է վարչական ծախսերի կազմում:

(ա) Ծենքի վերագնահատում

Ղեկավարությունը չի իրականացրել շենքերի վերագնահատում 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ 2020թ-ին տեղի չեն ունեցել գնի էական փոփոխություններ:

Վերջին գնահատումն իրականացվել էր 2019թ-ին: Ղեկավարությունը «Էս Ջի Էմ Գրանդ» ՍՊԸ-ի հետ կնքել էր 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ շենքի անախ գնահատման պայմանագիր:

Գնահատումն իրականացվել է հետևյալ մեթոդների համակցությամբ.

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

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

- Գործառնական ծախսեր (15%),
- Վարձակալության դրույք (90%),
- Կապիտալացման դրույք (4.5%):

Ծենքի իրական արժեքը որոշվել է 777,663 հազար դրամ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 584,776 հազար դրամ), որը դասվել է իրական արժեքի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով կիրառված գնահատման մեթոդի ելակետային տվյալները (տես Ծանոթագրություն 4): Վերագնահատումից արժեքի աճը, առանց 159,286 հազար դրամ գումարով համապատասխան շահութահարկի (2018թ-ին՝ 83,702 հազար դրամ), ճանաչվել է 2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում:

(բ) Ապահովություն

2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ոչ մի շենք գրավադրված չէր (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 777,662 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով շենք): Գրավադրված է 14,876 հազար դրամ (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 19,407 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով փոխադրամիջոցը:

11. Ներդրումային գույք

(ա) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	2020թ.	2019թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի	7,119,118	6,181,735
Ձեռքբերումներ	143,080	140,702
Օտարումներ	(707,650)	(11,938)
Իրական արժեքի փոփոխություն	-	808,619
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	6,554,548	7,119,118

Ներդրումային գույքը ներառում է հիմնականում առևտրային նպատակների համար նախատեսված գույքը, որը պահվում է արժեքի աճի կամ վարձակալությունից եկամուտ վաստակելու, կամ էլ միաժամանակ այդ երկու նպատակներով, կամ չորոշված ապագա նպատակով գույքը: Իրական արժեքների փոփոխությունները ճանաչվում են որպես օգուտ շահույթի կամ վնասի կազմում: Բոլոր օգուտներն իրացված չեն:

(բ) Իրական արժեքի չափում

(i) Իրական արժեքի հիերարխիա

Ղեկավարությունը չի ներգրավել անկախ գնահատողի 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ներդրումային գույքի գնահատում իրականացնելու համար: Ղեկավարության գնահատմամբ հաշվետու ամսաթվի դրությամբ ներդրումային գույքի իրական արժեքը մոտավորապես համապատասխանում է վերջինիս հաշվեկշռային արժեքին:

Վերջին վերագնահատումն իրականացվել էր 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ: 7,119,118 հազար դրամ գումարով ներդրումային գույքի իրական արժեքի չափումը դասվել է իրական արժեքի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով կիրառված գնահատման մեթոդի ելակետային տվյալները (տես Ծանոթագրություն 4):

Ներդրումային գույքի իրական արժեքը չափելու համար կիրառվել են ստորև ներկայացված գնահատման մեթոդները և նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները:

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

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

- Գործառնական ծախսեր (15%),
- Վարձակալության դրույք (90%),
- Կապիտալացման դրույք (4.5%):

(բ) Ապահովություն

2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 2,736,698 հազար դրամ (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 5,905,265 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը գրավադրված է գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի, բանկային վարկ 3-ի և այլ կապակցված կողմից ստացված գրավով ապահովված փոխառության դիմաց (տես Ծանոթագրություն 16 (ա)):

12. Պաշարներ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.
Ավարտված գույքային պաշարներ	1,817,205	6,137,056
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներ	6,630,712	-
	8,447,917	6,137,056

(ա) Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներ

2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 6,630,712 հազար դրամ գումարով բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարները ծառայում են որպես ապահովություն գրավով ապահովված բանկային վարկ 5-ի համար (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ նման պաշարներ չկային):

Ստորև ներկայացված են բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարները դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (ըստ նախագծերի):

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2020թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2019թ. հազ. դրամ
Տերյան 107	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողատարածքի մաս)	6,630,712	-

2020թ. ընթացքում 33,831 հազար դրամ գումարով (2019թ-ին՝ 433,193 հազար դրամ) փոխառության ծախսումները (տես Ծանոթագրություն 16 (բ) and Ծանոթագրություն 17 (բ)) կապիտալացվել էին բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներին: Կապիտալացման ենթակա փոխառության ծախսումների գումարը որոշվելու համար կիրառված վարկի հատուկ կապիտալացման դրույքը կազմում էր 10%:

(բ) Ավարտված գույքային պաշարներ

2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 428,725 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով ավարտված գույքային պաշարները գրավադրված էին գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի, 7-ի, 8-ի, 9-ի դիմաց (տես Ծանոթագրություն 16 (ա)):

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

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2020թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2019թ. հազ. դրամ
Դավթաշեն I	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակարաններ և կայանատեղիներ	228,080	232,057
Դավթաշեն II	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր և կայանատեղիներ	1,589,125	5,904,999

13. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.
Առևտրական դեբիտորական պարտքեր	42,326	9,847
Տրված կանխավճարներ	82,337	118,706
Ստացվելիք հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի	1,181,240	75,516
Այլ դեբիտորական պարտքեր	9,294	2,763
	1,315,197	206,832

Առևտրական դեբիտորական պարտքերի արժեզրկման գծով պահուստը էական չի համարվում:

Պարտքային և արժութային ռիսկերին ընկերության ենթարկվածության և առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքերի արժեզրկումից կորուստների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 18-ում:

14. Գրամական միջոցները և դրանց համարժեքներ և օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների գծով մնացորդներ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.
Բանկային հաշիվների մնացորդներ (ընթացիկ հաշիվներ)	205,305	259,334
Կանխիկ դրամական միջոցներ	45,921	30,109
Գրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում	251,227	289,443
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ	-	3,875,981
Գրամական միջոցները և դրանց համարժեքները և օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունում	251,227	4,165,424

Տոկոսադրույքի ռիսկին ընկերության ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը և ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների զգայնության վերլուծությունը ներկայացված են Ծանոթագրություն 18-ում:

Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներն իրենցից ներկայացնում են կառուցապատողի հատուկ հաշիվները, որոնց պայմանները սահմանափակում են ընկերության կողմից միջոցների օգտագործումը հատուկ պայմաններով:

Կառուցապատողի հատուկ հաշիվները բացվել են հաճախորդների և ընկերության միջև կնքված նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի պայմանագրի շրջանակում հաճախորդներից վճարումներ ստանալու համար:

Միջոցները կարող են ելքագրվել հատուկ հաշիվներից, եթե կառուցապատողը և գնորդը համաձայն են դրա հետ, կամ գնորդին սեփականության իրավունքը փոխանցելուց և պայմանագրի ավարտից հետո:

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

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2020թ.	2019թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի		3,875,981	3,953,721
Գույքային պաշարների վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ	18(բ)	153,291	1,082,453
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ (փոխանցումներ կառուցապատողի հատուկ հաշիվներից ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		(4,029,272)	(1,160,193)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի		-	3,875,981

15. Կապիտալ և պահուստներ

(ա) Կանոնադրական կապիտալ

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

(բ) Ծահաբաժիններ

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ շահաբաժիններ չեն հայտարարվել (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ շահաբաժիններ չեն հայտարարվել):

(գ) Կապիտալի բաշխումներ

2020թ. կապիտալի բաշխումները վերաբերում են շուկայականից ցածր գնով ներդրումային գույքի վաճառքին բաժնետիրոջ հետ կապակցված կողմին:

(դ) Վերագնահատումից արժեքի աճ

Վերագնահատումից արժեքի աճը վերաբերում է հիմնական միջոցների վերագնահատմանը:

16. Կապիտալի կառավարում

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

Ստորև ներկայացված է Ընկերության պարտավորության և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ:

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.
Ընդամենը պարտավորություններ	13,236,464	15,553,752
Հանած՝ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները	-	3,875,981
Հանած՝ դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները	251,227	289,443
Չուտ պարտավորություն	12,985,237	11,388,328
Ընդամենը սեփական կապիտալ	4,648,980	3,029,310
Չուտ պարտավորության և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2.8	3.8

Տարվա ընթացքում կապիտալի կառավարման Ընկերության մոտեցումը չի փոփոխվել:

Ընկերության կապիտալի նկատմամբ կիրառելի չեն արտաքին մարմինների պահանջներ:

17. Վարկեր և փոխառություններ

Այս ծանոթագրությունում ներկայացված է տեղեկատվություն ամորտիզացված արժեքով չափվող Ընկերության վարկերի և փոխառությունների պայմանագրային պայմանների վերաբերյալ: Տոկոսադրույքի, արժույթային և իրացվելիության ռիսկերին Ընկերության ենթարկվածության վերաբերյալ առավել մանրամասն տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 18-ում:

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	8,392,695	6,047,724
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմերից	-	315,370
	8,392,695	6,363,094
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	1,760,930	44,045
Գրավով չապահովված բանկային վարկեր	82,245	
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմերից	496,461	470,381
Գրավով ապահովված վարկեր կապակցված կողմից	926,297	885,715
	3,265,932	1,400,141

(ա) Պայմանները և մարման ժամանակացույցը

հազ. դրամ	Արժույթ	Անվանակ. տոկոսադր.	Մարման տարի	31 դեկտեմբերի 2020թ.		31 դեկտեմբերի 2019թ.	
				Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք	Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1	ԱՄՆ դոլար	8%	2022	80,407	80,407	3,621,975	3,621,975
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 2	ԱՄՆ դոլար	8%	2022	992,880	992,880	1,258,860	1,258,860
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 3	ԱՄՆ դոլար	8%	2020	-	-	1,207,576	1,207,576
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 4	ԱՄՆ դոլար	11%	2020	-	-	3,358	3,358
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 5	ԱՄՆ դոլար	8%	2025	7,349,843	7,349,843	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 6	ԱՄՆ դոլար	5.3%	2021	1,307,037	1,307,037	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 7	ՀՀ դրամ	11.5%	2022	123,333	123,333	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 8	ՀՀ դրամ	11.0%	2021	354,583	354,583	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 9	ՀՀ դրամ	11.0%	2024	25,948	25,948	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	10.0%	2020	-	-	315,370	315,370
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	10.0%	2020	-	-	210,301	210,301
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	10.0%	2020	-	-	208,877	208,877
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ԱՄՆ դոլար	8.0%	2020	-	-	51,203	51,203
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ԱՄՆ դոլար	8.0%	2021	367,417	367,417	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ԱՄՆ դոլար	8.0%	2021	52,374	52,374	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	ԱՄՆ դոլար	8.0%	2021	78,509	78,509	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	ՀՀ դրամ	0%	Ցպահանջ	429,835	429,835	430,000	430,000
Գրավով չապահովված փոխառություններ մասնակցի բիզնես գործընկերոջից	ԱՄՆ դոլար	0%	Ցպահանջ	496,461	496,461	455,715	455,715
Ընդամենը վարկեր և փոխառություններ				11,658,627	11,658,627	7,763,235	7,763,235

Բանկային վարկերի դիմաց գրավադրված են՝

- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1-ի, 7-ի, 8-ի, 9-ի դիմաց գրավադրված են 428,725 հազար դրամ (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 5,904,999 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով գույքային պաշարները, տես Ծանոթագրություն 11 (ա) և Ծանոթագրություն 11 (բ):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 2-ի դիմաց գրավադրված է 2,736,698 հազար դրամ (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 3,399,781 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը, տես Ծանոթագրություն 10 (գ):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 5-ի, 6-ի դիմաց գրավադրված է 6,630,712 հազար հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը:
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 3-ը մարվել է և ապահովված չէ որևէ գույքով 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 1,433,807 հազար դրամ հաշվեկշռային արժեքով գույք):
- Գրավով ապահովված բանկային վարկ 4-ի իմաց գրավադրված է 14,876 հազար դրամ (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 19,407 հազար դրամ) հաշվեկշռային արժեքով փոխադրամիջոցը, տես Ծանոթագրություն 9 (բ):

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

հազ. դրամ	Ծնթգ.	Պարտավորու-	Սեփական	Ընդամենը
		թյուններ	կապիտալ	
		Այլ վարկեր և փոխառություններ	Կանոնադրական կապիտալ	
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2020թ.		7,763,235	2,000,000	9,763,235
Փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված				
Մուտքեր բաժնետիրական կապիտալի թողարկումից			1,000,000	1,000,000
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		10,895,983	-	10,895,983
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(7,278,842)	-	(7,278,842)
Ընդամենը փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		11,380,376	3,000,000	14,380,376
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքներ		312,272	-	312,272
Այլ փոփոխություններ				
<i>Պարտավորությունների հետ կապված փոփոխություններ</i>				
Կապիտալացված փոխառության ծախսումներ	12(ա)	33,831	-	-
Տոկոսային ծախս	8	340,416	-	374,247
Վճարված տոկոսներ		(408,268)	-	(408,268)
Ընդամենը պարտավորությունների հետ կապված այլ փոփոխություններ		-	-	(34,021)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2020թ.		11,658,627	3,000,000	14,658,627

հազ. դրամ	Ծնթգ.	Պարտավորու- թյուններ	Սեփական կապիտալ	Ընդամենը
		Այլ վարկեր և փոխառություններ	Կանոնադրական կապիտալ	
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2019թ.		7,003,227	2,000,000	9,003,227
Փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված				
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		1,443,977	-	1,443,977
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(641,288)	-	(641,288)
Ընդամենը փոփոխություններ ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող դրամական հոսքերի հետ կապված		7,805,916	2,000,000	9,805,916
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունների հետևանքներ		(49,606)	-	(49,606)
Այլ փոփոխություններ				
<i>Պարտավորությունների հետ կապված փոփոխություններ</i>				
Կապիտալացված փոխառության ծախսումներ	12(ա)	258,939	-	258,939
Տոկոսային ծախս	8	283,970	-	283,970
Վճարված տոկոսներ		(535,984)	-	(535,984)
Ընդամենը պարտավորությունների հետ կապված այլ փոփոխություններ		6,925	-	6,925
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2019թ.		7,763,235	2,000,000	9,763,235

18. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ	457,477	5,989,440
Կապիտալացված տոկոսներ՝ պայմանավորված փողի ժամանակային արժեքի բաղադրիչով	73,276	988,732
	530,753	6,978,172

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներին, կառուցվող շենքում անշարժ գույք գնելու իրավունք տվող Ընկերության և հաճախորդների միջև կնքված պայմանագրերի համաձայն, որոնց համար ճանաչվում է հատույթ ժամանակի որոշակի պահին այն ամսաթվի դրությամբ, երբ հաճախորդին է փոխանցվում հսկողությունը գույքի նկատմամբ:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն՝ բնակարան գնելու համար հաճախորդի կանխավճարները վճարվում են միայն Ընկերության հատուկ հաշիվներին, որոնք բացվում են Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկում:

(ա) Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ

Այս պայմանագրերը պարունակում են նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ հատուցումը ստանալու և Ընկերության կողմից հաճախորդին հսկողությունը փոխանցելու միջև ժամանակի տևողության պատճառով: ՖՀՄՍ 15-ի համաձայն՝ այս պայմանագրերի համար հատուցման գումարը ճշգրտվում է արտացոլելու համար ժամանակի մեջ փոփոխությունների արժեքը՝ կիրառելով այն դրույքը, որը կկիրառվեր պայմանագրի մեկնարկի պահին Ընկերության և հաճախորդի միջև կնքվող ֆինանսավորման առանձին գործարքում:

Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչի ազդեցությունը գնահատվում է կիրառելով 10%-ից 12% տոկոսադրույք՝ կախված պայմանագրի մեկնարկի ամսաթվից և կանխավճարների ակնկալվող ստացումից:

Այս փոփոխությունների ազդեցությունը հասույթից տարբեր հոդվածների վրա արտահայտվում է պայմանագրի գծով պարտավորությունների աճով:

(բ) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2020թ.	2019թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի		6,978,172	5,163,247
Հաշվանցում առևտրական դեբիտորական պարտքերի հետ		(7,361,085)	
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր կառուցապատողի հատուկ հաշիվներին)	14(բ)	153,291	1,082,453
Գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ		760,375	110,136
Տոկոսային ծախս պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով՝ նանայված շահույթում կամ վնասում	8	-	448,082
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների գծով կապիտալացված տոկոսային ծախս	12(ա)	-	174,254
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի		530,753	6,978,172

19. Իրական արժեք և ռիսկերի կառավարում

(ա) Հաշվապահական հաշվառման դասակարգումներ և իրական արժեք

Բոլոր ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների գնահատված իրական արժեքը մոտավորապես համապատասխանում է վերջիններիս հաշվեկշռային արժեքին:

(բ) Իրական արժեքի չափում

Իրական արժեքով չչափվող ֆինանսական գործիքներ

Տեսակը	Գնահատման մեթոդը	Նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները
Վարկեր և փոխառություններ	Չեղչված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ*	Չեղչված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն

* Այլ ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են վարկերը և փոխառությունները և առևտրական կրեդիտորական պարտքերը:

(գ) Ֆինանսական ռիսկերի կառավարում

Ֆինանսական գործիքներն օգտագործելիս Ընկերությունը ենթարկվում է հետևյալ ռիսկերին.

- պարտքային ռիսկ,
- իրացվելիության ռիսկ,
- շուկայական ռիսկ:

(i) Ռիսկերի կառավարման հիմունքներ

Տնօրենների խորհուրդը պատասխանատու է Ընկերության ռիսկերի կառավարման համակարգի կազմակերպման և հսկողության համար:

Ընկերության ռիսկերի կառավարման քաղաքականության նպատակն է բացահայտել և վերլուծել այն ռիսկերը, որոնց ենթարկվում է Ընկերությունը, սահմանել ռիսկերի համապատասխան սահմանաչափեր և հսկողության մեխանիզմներ, ինչպես նաև հսկել ռիսկերի մակարդակները և դրանց համապատասխանությունը սահմանված սահմանաչափերին: Ռիսկերի կառավարման քաղաքականությունը և ընթացակարգերը կանոնավոր կերպով վերանայվում են՝ շուկայական պայմանների և Ընկերության գործունեության փոփոխություններն արտացոլելու նպատակով:

(ii) Պարտքային ռիսկ

Պարտքային ռիսկը ֆինանսական կորուստ կրելու ռիսկն է, երբ հաճախորդը կամ ֆինանսական գործիքի պայմանագրային կողմը չի կատարում իր պայմանագրային պարտականությունները: Պարտքային ռիսկն առաջանում է հիմնականում հաճախորդներից ստացվելիք դեբիտորական պարտքերի և ֆինանսական կազմակերպությունների հետ գործարքների մնացորդների հետ կապված:

Ֆինանսական ակտիվների հաշվեկշռային արժեքը ներկայացնում է առավելագույն ենթարկվածությունը պարտքային ռիսկին:

Առևտրական դեբիտորական պարտքեր

Իր գործունեության բնույթից ելնելով Ընկերությունը չի ենթարկվում էական պարտքային ռիսկի հաճախորդների դեբիտորական պարտքերի հետ կապված:

Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ, օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ և ավանդներ

2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունն ուներ 205,305 հազար դրամ գումարով բանկային հաշիվների մնացորդներ (ընթացիկ հաշիվներ) և 400,000 հազար դրամ գումարով օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ և ավանդներ (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ համապատասխանաբար 259,334 հազար դրամ և 3,929,356 հազար դրամ), որոնք իրենցից ներկայացնում են առավելագույն ենթարկվածությունը պարտքային ռիսկին այս ակտիվների գծով: Բոլոր մնացորդները պահվում են հեղինակավոր հայկական բանկերում, և Ընկերությունը չի ակնկալում, որ վերջիններս չեն կատարի իրենց պարտականությունները:

Ընթացիկ հաշիվները, օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները և ավանդներն ամբողջությամբ դասված են 1-ին փուլ, և ակնկալվող պարտքային կորուստները չափվում են 12-ամսյա ակնկալվող պարտքային կորուստների սկզբունքով և արտացոլում են մնացորդների և ավանդների կարճաժամկետ բնույթը: Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքների գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների գնահատման Ընկերության մոտեցումը ներկայացված է Ծանոթագրություն 24-ի (ժ) կետում:

Ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրեր

Ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրերը, որոնք Ընկերությունը կնքում է այլ կողմերի պարտավորությունների կատարումն ապահովելու համար, Ընկերությունը չի դիտարկում որպես ապահովագրության պայմանագրեր և հաշվառում է դրանք ՖՀՄՍ 9-ի համաձայն: Ընկերության քաղաքականության համաձայն՝ ֆինանսական երաշխավորությունները տրամադրվում են միայն կապակցված կողմերի պարտավորությունների կատարումն ապահովելու համար: 2020թ. և 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը տրամադրել է երաշխավորություններ որոշ բանկերին իր մասնակցին և մասնակցի հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններին տրված վարկերի հետ կապված (տես Ծանոթագրություն 20 (բ)):

Ակնկալվող պարտքային կորուստների հաշվարկի համար դեկավարության գնահատմամբ պարտագանգման հավանականությունը 12 ամսվա համար կազմում է 3.48%:

Ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրերի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների գնահատման Ընկերության մոտեցումը ներկայացված է Ծանոթագրություն 25-ի (ժ) կետում:

(iii) Իրացվելիության ռիսկ

Իրացվելիության ռիսկը ենթադրում է, որ Ընկերությունը կունենա դժվարություններ ֆինանսական պարտավորությունների հետ կապված իր պարտականությունները կատարելիս, որոնք մարվելու են դրամական միջոցներ կամ այլ ֆինանսական ակտիվ տրամադրելով: Իրացվելիության ռիսկի կառավարման հարցում Ընկերության մոտեցումն է ապահովել, որքանով հնարավոր է, բավարար իրացվելիություն սովորական և արտասովոր պայմաններում պարտավորությունները սահմանված ժամկետներում կատարելու համար՝ առանց անընդունելի կորուստներ կրելու կամ Ընկերության հեղինակությունը վտանգելու:

Ընկերությունն ապահովում է ցպահանջ դրամական միջոցների այնպիսի չափի առկայություն, որը բավարար կլինի ակնկալվող գործառնական ծախսերը, այդ թվում՝ ֆինանսական պարտականությունների սպասարկման ծախսերը ծածկելու համար: Այս պարագայում հաշվի չի առնվում առանձնահատուկ հանգամանքների հնարավոր ազդեցությունը, որոնք հնարավոր չէ ողջամտորեն կանխատեսել, օրինակ՝ բնական աղետները:

Ստորև ներկայացված է ֆինանսական պարտավորությունների պայմանագրային մարման ժամկետները հաշվետու ամսաթվի դրությամբ: Ներկայացված են համախառն և չգեղջկված գումարները, որոնք ներառում են գնահատված տոկոսների վճարումները:

31 դեկտեմբերի 2020թ.

հազ. դրամ	Հաշվեկշռ. արժեք	Պայմանագրային դրամական հոսքեր					
		Ընդամենը	Ցպահանջ	Մինչև 2 ամիս	2-12 ամիս	1-2 տարի	2-5 տարի
Ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորություններ							
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	10,234,031	41,161,874	-	1,533,998	5,907,192	25,014,653	8,706,030
Գրավով չապահովված փոխառություններ այլ կապակցված կողմից	498,135	534,076	-	-	534,076	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	926,461	926,461	926,461	-	-	-	-
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	40,964	1,184	-	1,184	-	-	-
Ընդամենը	11,699,591	42,623,595	926,461	1,535,182	6,441,268	25,014,653	8,706,030
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ (արտահաշվեկշիռ)	161,777	161,777	-	-	156,777	5,000	-
	11,699,591	42,785,372	926,461	1,535,182	6,598,045	25,019,653	8,706,030

31 դեկտեմբերի 2019թ.

հազ. դրամ	Հաշվեկշռ. արժեք	Պայմանագրային դրամական հոսքեր					
		Ընդամենը	Ցպահանջ	Մինչև 2 ամիս	2-12 ամիս	1-2 տարի	2-5 տարի
Ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորություններ							
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	6,091,769	7,013,189	-	2,279	1,898,814	2,811,506	2,232,032
Գրավով չապահովված փոխառություններ այլ կապակցված կողմից	785,751	787,049	-	51,844	419,387	315,818	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	885,715	885,715	885,715	-	-	-	-
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	20,675	20,675	-	20,675	-	-	-
Ընդամենը	7,783,910	8,706,628	885,715	74,798	2,318,201	3,127,324	2,232,032
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ (արտահաշվեկշիռ)	-	340,790	-	-	196,880	143,910	-
	7,783,910	9,047,418	885,715	74,798	2,515,081	3,271,234	2,232,032

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

(iv) Ծուկայական ռիսկ

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

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

Աժութային ռիսկ

Արժութային ռիսկին Ընկերության ենթարկվածությունը կապված է Ընկերության ֆունկցիոնալ արժույթից տարբեր արժույթով արտահայտված և վարկերի և փոխառությունների հետ: Այս գործառնություններն հիմնականում իրականացվում են ԱՄՆ դոլարով:

Ենթարկվածությունն արժութային ռիսկին

Ստորև ներկայացված է Ընկերության ենթարկվածությունն արժութային ռիսկին:

հազ. դրամ	ԱՄՆ դոլարով արտահայտված	ԱՄՆ դոլարով արտահայտված
	31 դեկտեմբերի 2020թ.	31 դեկտեմբերի 2019թ.
Ավանդներ	-	48,375
Վարկեր և փոխառություններ	(10,724,928)	(6,598,687)
Զուտ ենթարկվածություն	(10,724,928)	(6,550,312)

Տարվա ընթացքում կիրառվել արտարժույթի հետևյալ փոխարժեքները.

<< դրամով	Միջին փոխարժեք		Սփոթ փոխարժեքը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ	
	2020թ.	2019թ.	2020թ.	2019թ.
1 ԱՄՆ դոլար	489.31	480.24	522.59	479.70

Զգայնության վերլուծություն

Ստորև ներկայացված դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ << դրամի փոխարժեքի ողջամտորեն հնարավոր աճը (նվազումը) ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ կավելացներ (կնվազեցներ) շահույթը կամ վնասը ստորև ներկայացված գումարների չափով: Այս վերլուծությունը հիմնված է արտարժույթների փոխարժեքների այն փոփոխությունների վրա, որոնք Ընկերությունը դիտարկում է որպես ողջամտորեն հնարավոր հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ: Վերլուծությունն իրականացնելիս ենթադրվում է, որ մյուս բոլոր փոփոխականները, մասնավորապես տոկոսադրույքները, կմնան անփոփոխ:

հազ. դրամ	Աճ	Նվազում
	Ճահույթ կամ վնաս)	Ճահույթ կամ վնաս)
31 դեկտեմբերի 2020թ.	1,072,493	(1,072,493)
<< դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ		
31 դեկտեմբերի 2019թ.		
<< դրամի փոխարժեքի 10% փոփոխություն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ	655,031	(655,031)

Տոկոսադրույքի ռիսկ

Տոկոսադրույքների փոփոխություններն ազդեցություն են ունենում հիմնականում վարկերի և փոխառությունների վրա՝ փոխելով կամ դրանց իրական արժեքը (ֆիքսված տոկոսադրույքով պարտք) կամ ապագա դրամական հոսքերը (փոփոխուն տոկոսադրույքով պարտք): Ղեկավարությունը չի կիրառում ֆիքսված կամ փոփոխուն տոկոսադրույքների նկատմամբ Ընկերության ենթարկվածությունը որոշող ձևակերպված քաղաքականություն: Այնուամենայնիվ, նոր վարկերի կամ փոխառությունների դեպքում ղեկավարությունը հիմնվում է իր դատողությունների վրա որոշելու համար, թե որ տոկոսադրույքը՝ ֆիքսված թե փոփոխուն, ավելի բարենպաստ կլինի Ընկերության համար մինչև մարման ժամկետն ակնկալվող ժամանակաշրջանի ընթացքում:

Ենթարկվածությունը տոկոսադրույքի ռիսկին

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

հազ. դրամ	Հաշվեկշռային արժեք	
	2020թ.	2019թ.
Ֆիքսված տոկոսադրույքով գործիքներ		
Ֆինանսական ակտիվներ	400,000	3,929,356
Ֆինանսական պարտավորություններ	(11,658,627)	(7,763,235)
	(11,258,627)	(3,833,879)

Իրական արժեքի զգայնության վերլուծություն ֆիքսված տոկոսադրույքով գործիքների համար

Ընկերությունը չի հաշվառում ֆիքսված տոկոսադրույքով ֆինանսական գործիքները որպես շահույթի կամ վնասի միջոցով իրական արժեքով չափվող կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող: Այդ իսկ պատճառով, հաշվետու ամսաթվի դրությամբ տոկոսադրույքների փոփոխությունն ազդեցություն չէր ունենա շահույթի կամ վնասի կամ սեփական կապիտալի վրա:

20. Վարձակալություն

(ա) Ընկերությունը՝ որպես վարձակալ

2020թ. ընթացքում Ընկերությունը չի ունեցել վարձակալության պայմանագրեր, որոնց շրջանակում հանդես է եկել որպես վարձակալ:

(բ) Ընկերությունը՝ որպես վարձատու

Ընկերությունը վարձակալության է հանձնում իր ներդրումային գույքը (տես Ծանոթագրություն 11): Վարձակալության այս պայմանագրերը դասակարգվում են որպես գործառնական վարձակալություն վարձատուի տեսանկյունից, քանի որ այդ պայմանագրերի շրջանակում չեն փոխանցվում ակտիվների սեփականության հետ կապված ըստ էության բոլոր ռիսկերը և հասույցները: Ծանոթագրություն 11-ում ներկայացված է տեղեկատվություն ներդրումային գույքի գործառնական վարձակալության վերաբերյալ:

2020թ. ընթացքում Ընկերությունը ճանաչել է 146,741 հազար դրամ (2019թ-ին՝ 149,587 հազար դրամ) գումարով եկամուտ վարձակալությունից, որը ներառվել է հասույթի կազմում (տես Ծանոթագրություն 6):

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

հազ. դրամ

2020թ. – Գործառնական արձակալություն ՖՀՄՍ 16 համաձայն

Մինչև մեկ տարի ժամկետով	202,070
Մեկից երկու տարի ժամկետով	202,070
Երկուսից երեք տարի ժամկետով	122,841
Երեքից չորս տարի ժամկետով	102,755
Չորսից հինգ տարի ժամկետով	47,247
Ավելի քան հինգ տարի ժամկետով	3,675

Ընդամենը	680,658
-----------------	----------------

2019թ. – Գործառնական արձակալություն ՖՀՄՍ 16 համաձայն

Մինչև մեկ տարի ժամկետով	123,187
Մեկից երկու տարի ժամկետով	117,490
Երկուսից երեք տարի ժամկետով	117,490
Երեքից չորս տարի ժամկետով	27,458
Չորսից հինգ տարի ժամկետով	5,125
Ավելի քան հինգ տարի ժամկետով	6,250

Ընդամենը	397,000
-----------------	----------------

21. Հանձնառություններ

(ա) Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարներին վերաբերող կապիտալ ծախսումներ

Ընկերությունը սկսել է «Տերյան» նախագիծը 2020թ-ին: Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ այս նախագծի հետ կապված հանձնառություններն էական չեն: Ընկերությունն ավարտել է «Դավթաշեն II» նախագիծը 2019թ. դեկտեմբերին և 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ չուներ չկատարված հանձնառություններ (տես Ծանոթագրություն 11 (ա)):

(բ) Կապակցված կողմերին տրամադրված երաշխավորություններ

Ընկերությունն այս պայմանագրերը հաշվառում է ՖՀՄՍ 9-ի համաձայն: Ստանդարտի համաձայն պայմանագիրը սկզբնապես պետք է չափվի իրական արժեքով, իսկ հետագայում՝ հետևյալներից ավելի բարձրով՝ ՖՀՄՍ 9-ին համապատասխան որոշված կորստի պահուստից և սկզբնապես ճանաչված գումարից՝ հանած, տեղին լինելու դեպքում, ՖՀՄՍ 15-ի սկզբունքներին համապատասխան ճանաչված եկամտի կուտակային գումարը:

Ընկերության քաղաքականության համաձայն՝ ֆինանսական երաշխավորությունները տրամադրվում են միայն կապակցված կողմերի պարտավորությունների կատարումը երաշխավորելու համար:

2020թ. և 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը երաշխավորել է իր մասնակցի և մասնակիցների վերահսկողության ներքո գտնվող կազմակերպությունների բանկային վարկերի պայմանագրերով նախատեսված պարտավորությունների կատարումը:

2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ մասնակցին տրամադրված երաշխավորության պայմանագրային գումարը և մնացորդը կազմում են 156,777 հազար դրամ (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 143,910 հազար դրամ): Մասնակիցների համատեղ հսկողության ներքո գտնվող կազմակերպություններին տրամադրված երաշխավորությունների ընդհանուր պայմանագրային գումարը և մնացորդը կազմում են 5,000 հազար դրամ (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 196,880 հազար դրամ):

Բոլոր երաշխավորությունները դասված են 1-ին փուլ, և ղեկավարության գնահատմամբ վարկանիշները մոտավորապես համապատասխանում են «Standard & Poor's» վարկանիշային գործակալության վարկանիշային համակարգի B- վարկանիշին:

Երաշխավորության պայմանագրի համաձայն Ընկերությունն անդառնալիորեն և անվերապահորեն՝

- երաշխավորում են բանկերի նկատմամբ վարկային պայմանագրերով ստանձնած բոլոր պարտականությունների ժամանակին կատարումը երաշխավորողների կամ փոխառուների կողմից,
- հանձն են առնում, որ եթե փոխառուները չվճարեն որևէ գումար վարկային պայմանագրերով սահմանված ժամկետում կամ դրանց հետ կապված, Ընկերությունն անմիջապես ըստ պահանջի կվճարի այդ գումարն այնպես, ինչպես կաներ, եթե այն լիներ հիմնական պարտապանը:

Ղեկավարությունը գտնում է, որ ֆինանսական երաշխավորության իրական արժեքը սկզբնական ճանաչման պահին և ակնկալվող պարտքային կորուստների գծով համապատասխան պահուստը էական չեն:

Ղեկավարության գնահատմամբ քիչ հավանական է, որ Ընկերությունից կպահանջվեն վճարումներ տրամադրված երաշխավորությունների շրջանակում:

22. Պայմանական դեպքեր

(ա) Ապահովագրություն

Հայաստանի Հանրապետությունում ապահովագրական ծառայությունների ոլորտը զարգացման փուլում է, և ապահովագրության շատ տեսակներ, որոնք լայնորեն տարածված են այլ երկրներում, դեռ չեն կիրառվում Հայաստանում: Ընկերությունն ամբողջովին չի ապահովագրել իր հիմնական միջոցները և սարքավորումները, այն ապահովագրված չէ նաև գործունեության ընդհատումից և երրորդ կողմերի նկատմամբ պարտավորություններից, որոնք կարող են առաջանալ գույքին կամ շրջակա միջավայրին վնաս հասցնելուց՝ Ընկերության տարածքում տեղի ունեցած պատահարների կամ վերջինիս գործունեության հետևանքով: Քանի դեռ Ընկերությունը չունի համապատասխան ապահովագրական ծածկույթ, գոյություն ունի ռիսկ, որ որոշակի ակտիվների կորուստը կամ ոչնչացումը կարող է զգալի անբարենպաստ ազդեցություն ունենալ Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա:

(բ) Դատական վարույթներ

Ղեկավարությունը գտնում է, որ Ընկերությունը ներգրավված չէ այնպիսի դատական վարույթներում կամ այլ հայցերում, որոնք կարող են էական ազդեցություն ունենալ Ընկերության գործունեության արդյունքների կամ ֆինանսական վիճակի վրա:

(գ) Պայմանական հարկային պարտավորություններ

Հայաստանի հարկային համակարգը, լինելով համեմատաբար նոր, բնորոշվում է օրենսդրության, պաշտոնական պարզաբանումների և դատական որոշումների հաճախակի փոփոխություններով, որոնք երբեմն հստակ չեն, հակասական են, ինչը ենթադրում է տարբեր մեկնաբանություններ: Հարկերը ենթակա են ստուգման և ուսումնասիրության հարկային մարմինների կողմից, որոնք իրավասու են սահմանել տույժեր և տուգանքներ: Հարկային օրենսդրության խախտման դեպքում հարկային մարմիններն իրավասու չեն առաջադրել հարկերի գծով լրացուցիչ պարտավորություններ, տույժեր կամ տուգանքներ, եթե խախտման ամսաթվից անցել է երեք տարի:

Այս հանգամանքները Հայաստանում կարող են առաջացնել այլ երկրների ռիսկերի համեմատ շատ ավելի մեծ ռիսկեր: Դեկավարությունը գտնում է, որ համապատասխանաբար է ճանաչել հարկային պարտավորությունները՝ Հայաստանի կիրառելի հարկային օրենսդրության, պաշտոնական հայտարարությունների և դատական որոշումների իր մեկնաբանությունների հիման վրա: Այնուամենայնիվ, համապատասխան իրավասու մարմինները կարող են ունենալ այլ մեկնաբանություններ, և հետևանքները կարող են էական լինել այս ֆինանսական հաշվետվությունների համար, եթե իրավասու մարմիններին հաջողվի գործադրել իրենց մեկնաբանությունները:

23. Կապակցված կողմեր

(ա) Մայր կազմակերպություն և վերջնական վերահսկող կողմ

Ընկերությունը հավասարապես պատկանում է Արայիկ Կարապետյանին և Էդուարդ Մարությանին, ովքեր միասին վերահսկում են Ընկերությունը:

(բ) Գործարքներ Տնօրենների խորհրդի անդամների և ղեկավարության հետ

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

հազ. դրամ	2020թ.	2019թ.
Աշխատավարձ և պարգևավճարներ	23,180	12,620

(գ) Այլ գործարքներ կապակցված կողմերի հետ

հազ. դրամ	Գործարքի գումարը դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար		Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	
	2020թ.	2019թ.	2020թ.	2019թ.
Բնակարանների և կայանատեղիների վաճառք	441,054	-	-	-
Ներդրումային գույքի վարձակալություն				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	91,170	81,320	8,595	4,000
Ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացված կանխավճարներ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	72,000	-	39,780	-
Բարելավման գործընթացում գտնվող գույքային պաշարների նախքան ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ				
Այլ կապակցված կողմեր	2,363	3,672	33,574	62,319
Մասնակիցների կարգավիճակով տրված նվիրատվություններ				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	6,000	65,000	-	-
Ստացված/(մարված) վարկեր և փոխառություններ				
Մասնակից	-	-	-	-
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	314,492	(155,525)	496,461	785,751
Այլ կապակցված կողմեր	-	-	926,297	885,715
Տրամադրված ֆինանսական երաշխավորություններ				
Մասնակից	-	-	156,777	143,910
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	(191,880)	-	5,000	196,880
Հողի ձեռքբերում				
Մասնակիցների հսկողության ներքո գտվող կազմակերպություններ	7,800,000	-	-	-

Կապակցված կողմերից ստացված փոխառությունների պայմանները ներկայացված են Ծանոթագրություն 17-ի (ա) կետում:

Կապակցված կողմերին տրամադրված երաշխավորությունների մանրամասները ներկայացված են Ծանոթագրություն 21-ի (բ) կետում:

2020թ. ընթացքում 25,674 հազար դրամ (2019թ-ին՝ 77,364 հազար դրամ) գումարով տոկոսային ծախսը հաշվեգրվել էր կապակցված կողմերից ստացված փոխառություններին:

24. Չափման հիմունքներ

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

25. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության նշանակալի մասեր

Ստորև ներկայացված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը կիրառվել է հետևողականորեն այս ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացված բոլոր ժամանակաշրջանների համար:

(ա) Հասույթ

Բաժանորդների հետ պայմանագրերին վերաբերող ընկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության մասին տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 6-ի (գ) կետում:

(բ) Պայմանագրի գծով պարտավորություններ

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են գույքի գնման պայմանագրերի համար հաճախորդներից ստացված կանխավճարներին, որոնց համար հասույթը ճանաչվում է գույքի փոխանցման պահին:

Ֆինանսավորման հետևանքը (տոկոսային ծախս) ներկայացվում է հաճախորդների հետ պայմանագրերից ստացված հասույթից առանձին՝ շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունում և ներառվում է ֆինանսական ծախսերի կազմում:

(գ) Ֆինանսական եկամուտ և ֆինանսական ծախսեր

Ընկերության ֆինանսական եկամուտը և ֆինանսական ծախսերը ներառում են.

- տոկոսային եկամուտը,
- տոկոսային ծախսը,
- ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների հետ կապված փոխարժեքային տարբերություններից առաջացող օգուտը կամ վնասը:

Ֆինանսական գործիքների գծով տոկոսային եկամուտը կամ ծախսը ճանաչվում է կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը, բացառությամբ պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով հաշվարկված տոկոսային ծախսի:

Արդյունավետ տոկոսադրույքն այն դրույքն է, որը ֆինանսական գործիքի ակնկալվող ժամկետի համար գնահատված ապագա դրամական վճարումները կամ մուտքերը գեղչում է ճիշտ մինչև՝

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

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

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

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

(դ) Արտարժույթ

(i) Արտարժույթով գործառնություններ

Արտարժույթով գործառնությունները վերահաշվարկվում են Ընկերության ֆունկցիոնալ արժույթի գործառնության ամսաթվի փոխարժեքով:

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ արտարժույթով դրամային ակտիվները և պարտավորությունները վերահաշվարկվում են ֆունկցիոնալ արժույթի այդ օրվա փոխարժեքով: Դրամային հոդվածների հետ կապված արտարժույթով գործառնությունների գծով օգուտը կամ վնասն իրենից ներկայացնում է տարբերություն ժամանակաշրջանի սկզբի դրությամբ ֆունկցիոնալ արժույթով արտահայտված, ժամանակաշրջանի համար արդյունավետ տոկոսադրույքով հաշվարկված տոկոսների ու վճարումների մասով ճշգրտված ամորտիզացված արժեքի և հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ գործող փոխարժեքով վերահաշվարկված ֆունկցիոնալ արժույթով արտահայտված ամորտիզացված արժեքի միջև:

Իրական արժեքով չափվող արտարժույթով ոչ դրամային ակտիվները և պարտավորությունները վերահաշվարկվում են ֆունկցիոնալ արժույթի իրական արժեքի որոշման ամսաթվի փոխարժեքով: Սկզբնական արժեքով չափվող արտարժույթով ոչ դրամային հոդվածները վերահաշվարկվում են գործառնության ամսաթվի փոխարժեքով:

Արտարժույթի վերափոխարկումից առաջացող տարբերությունները որպես կանոն ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում:

(ե) Աշխատակիցների կարճաժամկետ հատուցումներ

Աշխատակիցների կարճաժամկետ հատուցումների գծով պարտականությունները չափվում են առանց գեղջման և ծախսագրվում են համապատասխան ծառայությունը մատուցելիս: Պարտավորությունը ճանաչվում է այն գումարի չափով, որն ակնկալվում է վճարել կարճաժամկետ դրամական միջոցների տեսքով պարգևավճարների կամ շահույթի բաշխումների պլանների շրջանակում, եթե Ընկերությունն ունի ներկա իրավական կամ կառուցողական պարտականություն այդ գումարը վճարել որպես աշխատակցի անցյալ ծառայության արդյունք և կարող է արժանահավատորեն գնահատել պարտականությունը:

(զ) Հարկում

Ծախսատեսակարկը բաղկացած է ընթացիկ և հետաձգված հարկերից: Ծախսատեսակարկը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում, բացառությամբ այն մասի, որը վերաբերում է ձեռնարկատիրական գործունեության միավորմանը, կամ ուղղակիորեն սեփական կապիտալում կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված հոդվածներին:

(i) Ընթացիկ հարկ

Ընթացիկ հարկը հարկի այն գումարն է, որն ակնկալվում է վճարել կամ ստանալ տարվա հարկվող եկամտի կամ վնասի գծով՝ կիրառելով հարկի այն դրույքները, որոնք ուժի մեջ են եղել կամ ըստ էության ուժի մեջ են եղել հաշվետու ամսաթվի դրությամբ, և ներառում է նախորդ տարիների համար վճարման ենթակա հարկի գծով ճշգրտումները:

(ii) Հետաձգված հարկ

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

Հետաձգված հարկային ակտիվները ճանաչվում են չօգտագործված հարկային վնասների, չօգտագործված հարկային գեղչերի և նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունների գծով այն չափով, որով հավանական է, որ Ընկերությունն ապագայում կունենա հարկվող շահույթ, որի դիմաց դրանք կարող են օգտագործվել: Ապագա հարկվող շահույթը որոշվում է հարկվող ժամանակավոր տարբերությունների մարումից առաջացող գումարի հիման վրա: Եթե հարկվող ժամանակավոր տարբերությունների գումարը բավարար չէ հետաձգված հարկային ակտիվն ամբողջությամբ ճանաչելու համար, դիտարկվում է գոյություն ունեցող ժամանակավոր տարբերությունների մարումներով ճշգրտված ապագա հարկվող շահույթը, որը որոշվում է Ընկերության գործարար ծրագրերի հիման վրա: Հետաձգված հարկային ակտիվները վերանայվում են յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ և նվազեցվում են այն չափով, որով այլևս հավանական չէ, որ համապատասխան հարկային օգուտը կիրացվի: Այս նվազեցումները հակադարձվում են, եթե մեծանում է ապագա հարկվող շահույթի առկայության հավանականությունը:

Չճանաչված հետաձգված հարկային ակտիվները վերագնահատվում են յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ և ճանաչվում են այն չափով, որով հավանական է, որ Ընկերությունն ապագայում կունենա հարկվող շահույթ, որի դիմաց կարող է դրանք օգտագործվել:

Հետաձգված հարկը չափվում է օգտագործելով հարկի այն դրույքները, որոնք ակնկալվում է, որ կկիրառվեն ժամանակավոր տարբերությունների նկատմամբ վերջիններս հակադարձելիս՝ հիմք ընդունելով այն օրենքները, որոնք ուժի մեջ են եղել կամ ըստ էության ուժի մեջ են եղել հաշվետու ամսաթվի դրությամբ:

Հետաձգված հարկի չափումն արտացոլում է այն հարկային հետևանքները, որոնք կառաջանան կախված այն եղանակից, որով Ընկերությունը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում ակնկալում է փոխհատուցել կամ մարել իր ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքները:

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցվում են, եթե Ընկերությունը տվյալ պահին ունի ունի ընթացիկ հարկային ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցելու իրագործելի իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք և հետաձգված հարկային ակտիվներն ու հետաձգված հարկային պարտավորությունները վերաբերում են շահութահարկին, որը գանձվում է նույն հարկային մարմնի կողմից նույն հարկատուից կամ տարբեր հարկատուներից, որոնք մտադիր են կամ մարել ընթացիկ հարկային պարտավորությունները և ակտիվներ գուտ հիմնուքով, կամ միաժամանակ իրացնել հարկային ակտիվները և մարել հարկային պարտավորությունները:

(Է) Պաշարներ

Պաշարները չափվում են սկզբնական արժեքից և իրացման գուտ արժեքից նվազագույնով: Պաշարների սկզբնական արժեքը հաշվարկվում է «առաջինը մուտք՝ առաջինը ելք» սկզբունքով և ներառում է պաշարների ձեռք բերման ծախսումները, արտադրական կամ փոխարկման ծախսումները և դրանք ներկա գտնվելու վայր և վիճակի բերելու հետ կապված այլ ծախսումներ: Արտադրված պաշարների և անավարտ արտադրանքի դեպքում, սկզբնական արժեքը ներառում է արտադրական վերադիր ծախսումների համապատասխան մասը՝ հիմք ընդունելով արտադրական նորմատիվային հոդույթները:

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

(ը) Հիմնական միջոցներ

(i) Ծանաչում և չափում

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

Սկզբնական արժեքը ներառում է ակտիվի ձեռք բերմանն ուղղակի վերագրելի ծախսումները: Սեփական ուժերով կառուցված ակտիվների սկզբնական արժեքը ներառում է նյութերի արժեքը, ուղղակի աշխատուժի գծով ծախսումները, ակտիվն իր նպատակային օգտագործման համար աշխատանքային վիճակի բերելու հետ անմիջա-կա-նորեն կապված ցանկացած այլ ծախսումները, ակտիվի ապատեղակայման և քանդման ծախսումները, տեղանքի վերականգնման ծախսումները և

կապիտալացված փոխառության ծախսումները: Ձեռքբերված համակարգչային ծրագիրը, որը հանդիսանում է համապատասխան սարքավորման ֆունկցիոնալության անբաժանելի մասը, կապիտալացվում է որպես սարքավորման մաս:

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

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

(ii) Հետագա ծախսումներ

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

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

(iii) Ծենքի վերագնահատում

Ծենքը չափվում է իրական արժեքով՝ անկախ գնահատողների կողմից պարբերաբար իրականացվող գնահատման հիման վրա: Եթե շենքի հաշվեկշռային արժեքը վերագնահատման հետևանքով աճում է, աճն ուղղակիորեն ճանաչվում է վերագնահատումից աճ հոդվածում՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում: Այնուամենայնիվ, եթե այդ աճը վերականգնում է շահույթում կամ վնասում ճանաչված նախկին վերագնահատումների արդյունքում առաջացած նվազումը, ապա այն ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում: Եթե շենքի հաշվեկշռային արժեքը վերագնահատման հետևանքով նվազում է, նվազումը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում: Այնուամենայնիվ, եթե այդ նվազումը վերականգնում է սեփական կապիտալում որպես այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք ճանաչված նախկին վերագնահատումների արդյունքում առաջացած աճը, այն ճանաչվում է այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում:

(iv) Մաշվածություն

Հիմնական միջոցների միավորների մաշվածության հաշվարկը սկսվում է դրանց տեղադրման և շահագործման հանձնելու պահից, իսկ սեփական ուժերով կառուցված ակտիվների դեպքում՝ վերջիններիս կառուցումն ավարտելու և շահագործման հանձնելու պահից: Մաշվածությունը հաշվարկվում է ակտիվի սկզբնական արժեքի հիման վրա՝ հանած դրա գնահատված մնացորդային արժեքը:

Մաշվածությունը որպես կանոն ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում գծային մեթոդով հիմնական միջոցների յուրաքանչյուր մասի օգտակար ծառայության գնահատված ժամկետի ընթացքում, քանի որ այս մեթոդն առավել ճիշտ է արտացոլում ակտիվի հետ կապված ապագա տնտեսական օգուտների ստացման մոդելը: Հոդատարածքի գծով մաշվածություն չի հաշվարկվում:

Ստորև ներկայացված են հիմնական միջոցների նշանակալի մասերի օգտակար ծառայության գնահատված ժամկետներն ընթացիկ և համադրելի ժամանակաշրջանների համար:

- շենք 43 տարի,
- փոխադրամիջոցներ 5 տարի,
- գրասենյակային և համակարգչային սարքավորումներ 1-5 տարի:

Մաշվածության հաշվարկման մեթոդները, օգտակար ծառայության ժամկետները և մնացորդային արժեքները վերանայվում են յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ և անհրաժեշտության դեպքում՝ ճշգրտվում:

(v) Վերադասակարգում ներդրումային գույքի

Երբ գույքի գտագործման նպատակը սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցված գույքից փոխվում է ներդրումային գույքի, այն համապատասխանաբար վերադասակարգվում է ներդրումային գույքի

(թ) Ներդրումային գույք

Ներդրումային գույքը սկզբնապես չափվում է սկզբնական արժեքով, իսկ հետագայում՝ իրական արժեքով, որի փոփոխությունները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում:

Ներդրումային գույքի օտարումից ստացված ցանկացած օգուտը կամ կորուստը (որը հաշվարկվում է որպես օտարումից գուտ մուտքերի և միավորի հաշվեկշռային արժեքի տարբերություն) ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում: Նախկինում որպես հիմնական միջոց դասակարգված ներդրումային գույքի վաճառքի դեպքում, վերագնահատման պահուստում ներառված համապատասխան գումարը փոխանցվում է չբաշխված շահույթ:

Երբ ներդրումային գույքը վաճառվում է շուկայական արժեքից ցածր և գնորդը կապակցված կողմ է կամ կապակցված է Ընկերության սեփականատերերին, տարբերությունը ճանաչվում է կապիտալի հաշիվներով:

(ժ) Ֆինանսական գործիքներ

(i) Ծանաչում և սկզբնական չափում

Առևտրական դեբիտորական պարտքերը և թողարկված պարտքային արժեթղթերը սկզբնապես ճանաչվում են սկզբնավորման ժամանակ: Մյուս բոլոր ֆինանսական ակտիվները և ֆինանսական պարտավորությունները սկզբնապես ճանաչվում են, երբ Ընկերությունը դառնում է գործիքի պայմանագրային կողմ:

Ֆինանսական ակտիվը (եթե այն առևտրական դեբիտորական պարտք չէ, որը չի պարունակում նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ) կամ ֆինանսական պարտավորությունը սկզբնապես չափվում է իրական արժեքով՝ գումարած, շահույթի կամ վնասի միջոցով իրական արժեքով չափվող հողվածի դեպքում, գործարքի գծով այն ծախսումները, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի է ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության ձեռքբերմանը կամ թողարկմանը: Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ չպարունակող առևտրական դեբիտորական պարտքը սկզբնապես չափվում է գործարքի գնով:

(ii) Դասակարգում և հետագա չափում

Ֆինանսական ակտիվներ

Սկզբնական ճանաչման պահին ֆինանսական ակտիվը դասակարգում է որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող, այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող՝ պարտքային ներդրումների համար, այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող՝ բաժնային ներդրումների համար, կամ շահույթի կամ վնասի միջոցով իրական արժեքով չափվող:

Ֆինանսական ակտիվները չեն վերադասակարգվում սկզբնական ճանաչումից հետո, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ Ընկերությունը փոխում է ակտիվների կառավարման իր բիզնես մոդելը, որի դեպքում փոփոխության ազդեղությունը կրող բոլոր ֆինանսական ակտիվները վերադասակարգվում են բիզնես մոդելի փոփոխությանը հաջորդող առաջին հաշվետու ժամանակաշրջանի առաջին օրը:

Ֆինանսական ակտիվը չափվում է ամորտիզացված արժեքով, եթե բավարարում է ստորև ներկայացված երկու պայմանները և նախորոշված չէ որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող:

- ակտիվը պահվում է այնպիսի բիզնես մոդելի շրջանակում, որի նպատակն է պահել ակտիվները պայմանագրային դրամական հոսքերը հավաքելու համար և

- ֆինանսական ակտիվի պայմանագրային պայմանները որոշակի ամսաթվերին առաջացում են դրամական հոսքեր, որոնք միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի գծով հաշվարկված տոկոսների վճարումներ են:

Պարտքային գործիքում ներդրումը չափվում է իրական արժեքով այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով, եթե այն բավարարում է ստորև ներկայացված երկու պայմանները և նախորդված չէ որպես իրական արժեքով շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող:

- ակտիվը պահվում է այնպիսի բիզնես մոդելի շրջանակում, որի նպատակն իրագործվում է թե՛ պայմանագրային դրամական հոսքերը հավաքելու և թե՛ ֆինանսական ակտիվները վաճառելու միջոցով և
- ֆինանսական ակտիվի պայմանագրային պայմանները որոշակի ամսաթվերին առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի գծով հաշվարկված տոկոսների վճարումներ են:

Առևտրական նպատակով չափվող բաժնային գործիքում ներդրման սկզբնական ճանաչման ժամանակ Ընկերությունը կարող է անշրջելի ընտրություն կատարել՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ներկայացնելու ներդրման իրական արժեքի հետագա փոփոխությունները: Այս ընտրությունը կատարվում է առանձին՝ յուրաքանչյուր ներդրման համար:

Բոլոր ֆինանսական ակտիվները, որոնք չեն դասակարգվում որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող, ինչպես ներկայացված է վերը, չափվում են իրական արժեքով շահույթի կամ վնասի միջոցով: Սկզբնական ճանաչման պահին Ընկերությունը կարող է անշրջելիորեն նախորդել ֆինանսական ակտիվը, որն այլապես բավարարում է ամորտիզացված արժեքով կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվելու պահանջները, որպես իրական արժեքով շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող, եթե դա կվերացնի կամ էականորեն կնվազեցնի հաշվառման անհամապատասխանությունը, որը հակառակ դեպքում կառաջանար:

Ֆինանսական ակտիվներ. Բիզնես մոդելի գնահատում

Ընկերությունը պորտֆելի մակարդակով գնահատում է այն բիզնես մոդելի նպատակը, որի շրջանակում պահվում է ակտիվը, քանի որ այս գնահատումը լավագույնս արտացոլում է գործունեությունը կառավարելու և դեկավարությանը տեղեկատվություն տրամադրելու եղանակը: Այդ դեպքում դիտարկվում է հետևյալ տեղեկատվությունը:

- պորտֆելի համար սահմանված քաղաքականությունը և նպատակները և այդ քաղաքականության աշխատանքը գործնականում: Մասնավորապես, արդյոք դեկավարության ռազմավարության նպատակն է ապահովել պայմանագրով նախատեսված տոկոսային եկամտի ստացումը, ապահովել որոշակի տոկոսային եկամտաբերության մակարդակը, համապատասխանեցնել ֆինանսական ակտիվների ժամկետներն այն պարտավորությունների ժամկետներին, որոնք ֆինանսավորվում են այդ ակտիվներով, կամ դրամական միջոցների ակնկալվող արտահոսքին, կամ իրացնել դրամական հոսքերն ակտիվների վաճառքի միջոցով:
- բիզնես մոդելի (և այդ բիզնես մոդելում պահվող ֆինանսական ակտիվների) վրա ազդող ռիսկերը և այդ ռիսկերի կառավարման եղանակը:
- նախորդ ժամանակաշրջաններում ֆինանսական ակտիվների վաճառքների հաճախականությունը, ծավալը և ժամկետները, այդ վաճառքների պատճառները և ապագա վաճառքների հետ կապված ակնկալիքները:

Ֆինանսական ակտիվների փոխանցումը երրորդ կողմերին այնպիսի գործարքներում, որոնք չեն բավարարում ապաճանաչման պայմանները, չի դիտարկվում որպես վաճառք այս նպատակի համար, և Ընկերությունը շարունակում է ճանաչել այդ ակտիվները:

Ֆինանսական ակտիվները, որոնք պահվում են առևտրական նպատակով կամ կառավարվում են և որոնց արդյունքը գնահատվում է իրական արժեքի հիմունքով, չափվում են իրական արժեքով շահույթի կամ վնասի միջոցով:

Ֆինանսական ակտիվներ. Գնահատում, թե արդյոք պայմանագրային դրամական հոսքերը հանդիսանում են միայն մայր գումարի և տոկոսների վճարումներ

Այս գնահատման նպատակների համար «մայր գումարը» սահմանվում է որպես ֆինանսական ակտիվի իրական արժեք սկզբնական ճանաչման պահին: «Տոկոսը» բաղկացած է փողի ժամանակային արժեքի և որոշակի ժամանակահատվածում չմարված մայր գումարի հետ կապված պարտքային ռիսկի և փոխառվողի հետ առնչվող այլ հիմնական ռիսկերի և ծախսերի (օրինակ՝ իրացվելիության ռիսկի և վարչական ծախսերի) համար փոխհատուցումից, ինչպես նաև շահույթի մարժայից:

Գնահատելիս, թե արդյոք պայմանագրային դրամական հոսքերը հանդիսանում են միայն մայր գումարի և տոկոսների վճարումներ, Ընկերությունը դիտարկում է գործիքի պայմանագրային պայմանները: Այս դեպքում գնահատվում է, թե արդյոք ֆինանսական ակտիվը պարունակում է այնպիսի պայմանագրային պայման, որը կարող է այնպես փոխել պայմանագրային դրամական հոսքերի ժամկետները կամ գումարը, որ ֆինանսական ակտիվը չբավարարի այդ պայմանը: Այս գնահատումն իրականացնելիս Ընկերությունը դիտարկում է հետևյալը.

- պայմանական դեպքերը, որոնք կարող են փոխել դրամական հոսքերի գումարը կամ ժամկետները,
- վաղաժամ մարման և ժամկետի երկարաձգման պայմանները,
- պայմանները, որոնք սահմանափակում են Ընկերության պահանջը որոշակի ակտիվներից առաջացող դրամական հոսքերով (օրինակ՝ առանց ռեգրեսի իրավունքի ֆինանսական ակտիվ):

Վաղաժամ մարման պայմանը համապատասխանում է միայն մայր գումարի և տոկոսների վճարում հանդիսանալու չափանիշին, եթե վաղավճարման գումարն ըստ էության իրենից ներկայացնում է մայր գումարի և չմարված մայր գումարի գծով տոկոսների չվճարված գումարները, որոնք կարող են ներառել պայմանագրի վաղաժամ դադարեցման համար ողջամիտ փոխհատուցում:

Ֆինանսական ակտիվներ. Հետագա չափում, օգուտներ և կորուստներ

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվները հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Ամորտիզացված արժեքը նվազեցվում է արժեզրկումից կորուստների չափով: Տոկոսային եկամուտը, փոխարժեքային տարբերություններից առաջացող օգուտը և վնասը և արժեզրկումը ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում: Ապաճանաչումից առաջացող օգուտը կամ կորուստը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Ֆինանսական պարտավորություններ. Դասակարգում, հետագա չափում, օգուտներ և կորուստներ

Ֆինանսական պարտավորությունները դասակարգվում են որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող և հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Տոկոսային ծախսը և փոխարժեքային տարբերություններից առաջացող օգուտը և վնասը ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում: Ապաճանաչումից առաջացող ցանկացած օգուտը կամ կորուստը նույնպես ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են վարկերը և փոխառությունները և առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքերը:

(iii) Ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների փոփոխում

Ֆինանսական ակտիվներ

Եթե ֆինանսական ակտիվի պայմանները փոփոխվում են, Ընկերությունը գնահատում է, թե արդյոք փոփոխված ակտիվի դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր են: Եթե դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր են («նշանակալի փոփոխություն»), ապա սկզբնական ֆինանսական ակտիվի դրամական հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները համարվում են ուժը կորցրած: Այս դեպքում սկզբնական ֆինանսական ակտիվն ապաճանաչվում է և ճանաչվում է նոր ֆինանսական ակտիվ՝ իրական արժեքով:

Ընկերությունն իրականացնում է փոփոխության նշանակալի լինելու քանակական և որակական գնահատում, այսինքն, գնահատում է, թե արդյոք սկզբնական ֆինանսական ակտիվի դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբերվում են փոփոխված կամ փոխարինված ֆինանսական ակտիվի դրամական հոսքերից: Ընկերությունը գնահատում է փոփոխության նշանակալի լինելը դիտարկելով քանակական և որակական գործոնները հետևյալ հերթականությամբ՝ որակական գործոններ, քանակական գործոններ, որակական և քանակական գործոնների համատեղ ազդեցություն: Եթե դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր են, ապա սկզբնական ֆինանսական ակտիվի դրամական հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները համարվում են ուժը կորցրած: Այս գնահատումն իրականացնելիս Ընկերությունը կիրառում է ֆինանսական պարտավորությունների ապահանջման համար օգտագործված ուղեցույցին նմանատիպ ուղեցույց:

Ընկերությունը եզրահանգում է, որ փոփոխությունը նշանակալի է հետևյալ որակական գործոնների հիման վրա.

- ֆինանսական ակտիվի արժույթի փոփոխություն,
- գրավի կամ պարտքի որակի բարելավման այլ միջոցների փոփոխություն,
- ֆինանսական ակտիվի պայմանների այնպիսի փոփոխություն, որը հանգեցնում է միայն մայր գումարի և տոկոսների վճարումներ հանդիսանալու չափանիշի հետ անհամապատասխանությանը (օրինակ՝ փոխարկման պայմանի ներառում):

Եթե ամորտիզացված արժեքով հաշվառվող փոփոխված ֆինանսական ակտիվից առաջացող դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր չեն, փոփոխությունը չի հանգեցնում ֆինանսական ակտիվի ապահանջմանը: Այս դեպքում, Ընկերությունը վերահաշվարկում է ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը և համախառն հաշվեկշռային արժեքի ճշգրտումից առաջացող գումարը ճանաչում է որպես փոփոխությունից օգուտ կամ կորուստ՝ շահույթի կամ վնասի կազմում: Ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը վերահաշվարկվում է որպես վերաբանակցված կամ փոփոխված պայմանագրային դրամական հոսքերի ներկա արժեք, որոնք գեշվում են ֆինանսական ակտիվի սկզբնական արդյունավետ տոկոսադրույքով: Ցանկացած կրած ծախսում կամ վճար ճշգրտում է փոփոխված ֆինանսական ակտիվի հաշվեկշռային արժեքը և ամորտիզացվում է փոփոխված ֆինանսական ակտիվի մնացած ժամկետի ընթացքում:

Ֆինանսական պարտավորություններ

Ընկերությունն ապահանջում է ֆինանսական պարտավորությունը, երբ փոխվում են վերջինիս պայմանները և երբ փոփոխված պարտավորության դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր են: Այս դեպքում փոփոխված պայմանների հիման վրա ճանաչվում է նոր ֆինանսական պարտավորություն՝ իրական արժեքով: Սարված ֆինանսական պարտավորության հաշվեկշռային արժեքի և փոփոխված պայմաններով նոր ֆինանսական պարտավորության արժեքի տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Եթե փոփոխությունը (կամ փոխանակումը) չի հանգեցնում ֆինանսական պարտավորության ապահանջմանը, Ընկերությունը կիրառում է այն հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը, համաձայն որի ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը ճշգրտվում է, երբ փոփոխությունը չի հանգեցնում ֆինանսական ակտիվի ապահանջման, այսինքն, Ընկերությունը ճանաչում է փոփոխության (կամ փոխանակման) արդյունքում առաջացող ֆինանսական պարտավորության ամորտիզացված արժեքի ճշգրտումը շահույթում կամ վնասում փոփոխության (կամ փոխանակման) ամսաթվի դրությամբ:

Գոյություն ունեցող ֆինանսական պարտավորությունների դրամական հոսքերի փոփոխությունները չեն դիտարկվում որպես փոփոխություն, եթե բխում են գոյություն ունեցող պայմանագրային պայմաններից, օրինակ՝ բանկերի կողմից ֆիքսված տոկոսադրույքների փոփոխությունները << ԿԲ-ի հիմնական տոկոսադրույքի փոփոխությունների արդյունքում, եթե վարկային պայմանագրով բանկերն իրավունք ունի կատարել նման փոփոխություն և Ընկերությունը հնարավորություն ունի կամ համաձայնվել վերանայված տոկոսադրույքի հետ, կամ մարել վարկն անվանական արժեքով՝ առանց տուգանքի: Տոկոսադրույքի փոփոխությունը մինչև ընթացիկ շուկայական տոկոսադրույքը Ընկերությունը հաշվառում է կիրառելով լողացող տոկոսադրույքով ֆինանսական գործիքների համար գործող ուղեցույցը: Սա նշանակում է, որ արդյունավետ տոկոսադրույքը ճշգրտվում է առաջընթաց:

Ընկերությունն իրականացնում է փոփոխության նշանակալի լինելու քանակական և որակական գնահատում՝ դիտարկելով որակական գործոնները, քանակական գործոնները և որակական և քանակական գործոնների համատեղ ազդեցությունը: Ընկերությունը եզրահանգում է, որ փոփոխությունը նշանակալի է հետևյալ որակական գործոնների հիման վրա.

- ֆինանսական պարտավորության արժույթի փոփոխություն,
- գրավի կամ պարտքի որակի բարելավման այլ միջոցների փոփոխություն,
- փոխարկման հնարավորության ներառում,
- ֆինանսական պարտավորության ստորադասության փոփոխություն:

Քանակական գնահատման համար պայմանները նշանակալիորեն տարբեր են, եթե նոր պայմաններով դրամական հոսքերի զեղչված ներկա արժեքը, ներառյալ վճարված վճարները զուտ ստացված վճարներով և զեղչված սկզբնական արդյունավետ տոկոսադրույքով, նվազագույնը 10 տոկոսով տարբերվում է սկզբնական ֆինանսական պարտավորության մնացած դրամական հոսքերի զեղչված ներկա արժեքից: Եթե փոխանակումը կամ պայմանների փոփոխումը չի հաշվառվում որպես մարում, ապա ցանկացած կրած ծախսում կամ վճար ճշգրտում է պարտավորության հաշվեկշռային արժեքը և ամորտիզացվում փոփոխված պարտավորության մնացած ժամկետի ընթացքում:

(iv) Ապահանջում

Ֆինանսական ակտիվներ

Ընկերությունն ապահանջում է ֆինանսական ակտիվն այն դեպքում, երբ ֆինանսական ակտիվից առաջացող դրամական հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները կորցնում են իրենց ուժը, կամ երբ փոխանցում է դրամական հոսքեր ստանալու իրավունքներն այնպիսի գործարքում, որում փոխանցվում են ֆինանսական ակտիվի սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերն ու հատույցները, կամ որում Ընկերությունը ոչ փոխանցում, ոչ էլ պահպանում է սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերն և հատույցները և չի պահպանում ֆինանսական ակտիվի նկատմամբ հսկողությունը:

Ընկերությունն իրականացնում է գործարքներ, որոնց շրջանակում փոխանցում է ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ճանաչված ակտիվները, սակայն պահպանում է փոխանցված ակտիվների սեփականության հետ կապված կամ բոլոր, կամ, ըստ էության, բոլոր ռիսկերը և հատույցները: Նման դեպքերում փոխանցված ակտիվները չեն ապահանջվում:

Ֆինանսական պարտավորություններ

Ընկերությունն ապահանջում է ֆինանսական պարտավորությունն այն դեպքում, երբ իր պայմանագրային պարտականությունները կատարվում են, կամ չեղյալ են համարվում, կամ ուժը կորցնում են: Ընկերությունը նաև ապահանջում է ֆինանսական պարտավորությունը, երբ փոփոխվում են վերջինիս պայմանները և երբ փոփոխված պարտավորությունից առաջացող դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր են, որի դեպքում փոփոխված պայմանների հիման վրա ճանաչվում է նոր ֆինանսական պարտավորություն՝ իրական արժեքով:

Ֆինանսական պարտավորության ապահանջման ժամանակ մարված ֆինանսական պարտավորության հաշվեկշռային արժեքի և վճարված հատուցման (ներառյալ՝ փոխանցված ցանկացած ոչ դրամային ակտիվները կամ ստանձնած պարտավորությունները) միջև տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

(v) Հաշվանցում

Ֆինանսական ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցվում են և ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ներկայացվում է զուտ գումարն այն և միայն այն դեպքում, երբ Ընկերությունը տվյալ պահին ունի գումարները հաշվանցելու իրագործելի իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք և մտադիր է կամ հաշվարկն իրականացնել զուտ հիմունքով, կամ իրացնել ակտիվը և մարել պարտավորությունը միաժամանակ:

(ի) Կանոնադրական կապիտալ

Ընկերության բաժնեմասերը ենթակա են մարման մասնակցի ընտրությամբ՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն: Ընկերությունը պարտավոր է վճարել դուրս եկող մասնակցին վերջինիս դուրս գալու տարվա Ընկերության գուտ ակտիվների նրա բաժնեմասը դրամական միջոցներով, կամ մասնակցի համաձայնության դեպքում՝ բնաիրային տեսքով:

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

(ի) Արժեզրկում

(i) Ոչ ածանցյալ ֆինանսական ակտիվներ

Ֆինանսական գործիքներ

Ընկերությունը ճանաչում է կորստի պահուստ ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներից ակնկալվող պարտքային կորուստների գծով:

Խմբային հիմունքով գնահատվող առևտրական դեբիտորական պարտքերի գծով կորստի պահուստը միշտ չափվում է ամբողջ ժամկետում ակնկալվող պարտքային կորուստներին հավասար գումարով:

Երբ Ընկերությունը որոշում է, թե արդյոք տեղի է ունեցել ֆինանսական ակտիվի գծով պարտքային ռիսկի նշանակալի աճ սկզբնական ճանաչումից ի վեր և երբ գնահատում է ակնկալվող պարտքային կորուստները, այն դիտարկում է ողջամիտ և հիմնավորված տեղեկատվությունը, որը տեղին է և հասանելի առանց անհարկի ծախսումների կամ ջանքերի: Գնահատումը ներառում է քանակական և որակական տվյալները, ինչպես նաև Ընկերության անցյալ ժամանակաշրջանների փորձի և պարտքի հիմնավորված գնահատման վրա հիմնված վերլուծությունը և ապագայամետ տեղեկատվությունը:

Ընկերությունը ենթադրում է, որ տեղի է ունեցել ֆինանսական ակտիվի գծով պարտքային ռիսկի նշանակալի աճ, եթե այն ավելի քան 30 օր ժամկետանց է:

Ընկերությունը համարում է, որ ֆինանսական ակտիվի գծով տեղի է ունեցել պարտազանցում, եթե՝

- հավանական չէ, որ փոխառուն ամբողջությամբ կկատարի պարտքի հետ կապված իր պարտականություններն Ընկերության նկատմամբ, եթե Ընկերությունը չձեռնարկի այնպիսի գործողություններ, ինչպիսին գրավի իրացումն է (վերջինիս առկայության դեպքում), կամ
- ֆինանսական ակտիվն ավելի քան 90 օր ժամկետանց է:

Ամբողջ ժամկետում ակնկալվող պարտքային կորուստներն այն ակնկալվող պարտքային կորուստներն են, որոնք առաջանում են բոլոր հնարավոր պարտազանցման դեպքերից ֆինանսական գործիքի ակնկալվող ժամկետի ընթացքում:

12-ամսյա ակնկալվող պարտքային կորուստների գումարն ամբողջ ժամկետում ակնկալվող պարտքային կորուստների մի մասն է, որն իրենից ներկայացնում է այն ակնկալվող պարտքային կորուստները, որոնք առաջանում են ֆինանսական գործիքի գծով հաշվետու ամսաթվից հետո 12 ամսում հնարավոր պարտազանցման դեպքերից (կամ ավելի կարճ ժամկետում, եթե գործիքի ակնկալվող ամբողջ ժամկետը պակաս է 12 ամսից):

Առավելագույն ժամկետը, որը դիտարկվում է ակնկալվող պարտքային կորուստները չափելիս, պայմանագրի առավելագույն ժամկետն է, որի ընթացքում կազմակերպությունը ենթարկված է պարտքային ռիսկին:

Ակնկալվող պարտքային կորուստների չափում

Ակնկալվող պարտքային կորուստներն իրենցից ներկայացում են պարտքային կորուստների հավանականությամբ կշռված պարտքային կորուստների գնահատականը: Պարտքային կորուստները չափվում են որպես բոլոր դրամական պակասուրդների ներկա արժեք (պայմանագրին համապատասխան Ընկերությանը հասանելիք դրամական հոսքերի և Ընկերության կողմից ակնկալվող ստացվելիք դրամական հոսքերի միջև տարբերությունը):

Ակնկալվող պարտքային կորուստները գեղջվում են ֆինանսական ակտիվի արդյունավետ տոկոսադրույքով:

Պարտքային առումով արժեզրկված ֆինանսական ակտիվներ

Յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ Ընկերությունը գնահատում է ամորտիզացված արժեքով հաշվառվող ֆինանսական ակտիվները և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող պարտքային արժեթղթերը պարտքային առումով արժեզրկված լինելու տեսանկյունից: Ֆինանսական ակտիվը պարտքային առումով արժեզրկված է, երբ տեղի են ունեցել մեկ կամ մի քանի դեպքեր, որոնք բացասական ազդեցություն ունեն այդ ֆինանսական ակտիվի գնահատված ապագա դրամական հոսքերի վրա:

Ֆինանսական ակտիվի պարտքային առումով արժեզրկված լինելու ապացույցներից են հետևյալ դեպքերի վերաբերյալ դիտելի տվյալները.

- փոխառուի կամ թողարկողի նշանակալի ֆինանսական դժվարությունները,
- պայմանագրի խախտումը, ինչպիսին է՝ պարտագանցումը կամ ավելի քան 90 օր ժամկետանց դառնալը,
- Ընկերության կողմից փոխառության կամ փոխառվության պայմանների այնպիսի վերանայումը, որն Ընկերությունը այլ պայմաններում չէր դիտարկի,
- հավանականությունը, որ փոխառուն կսննկանա կամ այլ կերպ ֆինանսապես կվերակազմակերպվի:

Ակնկալվող պարտքային կորուստների ներկայացումը ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվների գծով կորստի պահուստը նվազեցվում է այդ ակտիվների համախառն հաշվեկշռային արժեքից:

Դուրսգրում

Ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը դուրս է գրվում, երբ Ընկերությունը չունի ֆինանսական ակտիվն ամբողջությամբ կամ կամ դրա մի մասը փոխհատուցելու հիմնավոր ակնկալիք: Ֆիզիկական անձ հանդիսացող հաճախորդների համար Ընկերությունը կիրառում է համախառն հաշվեկշռային արժեքը դուրս գրելու քաղաքականություն ֆինանսական ակտիվի ավելի քան 360 օր ժամկետանց լինելու դեպքում՝ հիմք ընդունելով նմանատիպ ակտիվների գծով գումարների փոխհատուցման անցյալ ժամանակաշրջանների փորձը: Իրավաբանական անձ հանդիսացող հաճախորդների համար Ընկերությունն իրականացնում է դուրսգրման ժամկետների և գումարի առանձին գնահատում՝ ելնելով փոխհատուցման ողջամիտ ակնկալիքներից: Ընկերությունը չի ակնկալում դուրսգրված գումարների էական փոխհատուցում: Այնուամենայնիվ, դուրսգրված ֆինանսական ակտիվները կարող են դեռևս հանդիսանալ կատարողական գործողությունների առարկա՝ հասանելի գումարների փոխհատուցման հետ կապված Ընկերության ընթացակարգերի հետ համապատասխանությունն ապահովելու համար:

(խ) Պահուստներ

Պահուստը ճանաչվում է, երբ Ընկերությունը՝ որպես անցյալ դեպքերի արդյունք, ներկա պահին ունի իրավական կամ կառուցողական պարտականություն, որը հնարավոր է արժանահավատորեն գնահատել, և հավանական է, որ այդ պարտականությունը մարելու համար կպահանջվի տնտեսական օգուտների արտահոսք: Պահուստները որոշվում են գեղջեղով ակնկալվող ապագա դրամական հոսքերը գեղջման մինչև հարկումը դրույքով, որն արտացոլում է փողի ժամանակային արժեքի ընթացիկ շուկայական գնահատումները և այդ պարտավորությանը հատուկ ռիսկերը: Չեղջի գծով ծախսը ճանաչվում է որպես ֆինանսական ծախս:

(ծ) Վարձակալություն

2019թ. հունվարի 1-ից կիրառվող քաղաքականություն

Պայմանագրի սկզբում Ընկերությունը գնահատում է, արդյոք պայմանագիրը հանդիսանում է վարձակալության պայմանագիր կամ պարունակում է վարձակալություն: Պայմանագիրը հանդիսանում է վարձակալության պայմանագիր կամ պարունակում է վարձակալություն, եթե այդ պայմանագրով հատուցման դիմաց՝ որպես փոխանակում որոշակի ժամանակահատվածի ընթացքում փոխանցվում է որոշակիացված ակտիվի օգտագործման հսկողության իրավունքը: Գնահատելու համար, թե արդյոք պայմանագրով փոխանցվում է որոշակիացված ակտիվի օգտագործման հսկողության իրավունքը, Ընկերությունն օգտագործում է ՖՀՄՍ 16-ի վարձակալության սահմանումը:

Այս քաղաքականությունը կիրառելի է 2019թ. հունվարի 1-ին կամ հետո կնքված պայմանագրերի համար:

(i) Ընկերությունը՝ որպես վարձատու

Երբ Ընկերությունը հանդես է գալիս որպես վարձատու, ապա այն վարձակալության սկզբում որոշում է, թե արդյոք վարձակալությունը հանդիսանում է ֆինանսական թե գործառնական վարձակալություն:

Վարձակալությունը դասակարգելու համար Ընկերությունն ընդհանուր գնահատում է, թե արդյոք վարձակալությունով փոխանցվում են հիմքում ընկած ակտիվի սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերն ու հատույցները, որի դեպքում վարձակալությունը դասակարգվում է որպես ֆինանսական վարձակալություն, իսկ հակառակ դեպքում՝ որպես գործառնական վարձակալություն: Որպես այս գնահատման մաս՝ Ընկերությունը դիտարկում է որոշ հայտանիշներ, օրինակ՝ թե արդյոք վարձակալության ժամկետը ներառում է ակտիվի տնտեսական ծառայության մեծ մասը:

26. Գեռևա չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ

Մի շարք նոր ստանդարտներ գործում են 2020թ. հունվարի 1-ին կամ հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար, և թույլատրվում է այդ ստանդարտների վաղաժամ կիրառումը: Այնուամենայնիվ, այս ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս Ընկերությունը վաղաժամ չի կիրառել նոր կամ փոփոխված ստանդարտները:

Ստորև ներկայացված փոփոխված ստանդարտները և մեկնաբանություններն ըստ ակնկալիքների էական ազդեցություն չեն ունենա Ընկերության ֆինանսական հաշվետվություններին վրա:

- *Ֆինանսական հաշվետվությունների հայեցակարգային հիմունքներին հղումների փոփոխություններ* ՖՀՄՍ ստանդարտներում
- *«Բիզնես» տերմինի սահմանում* (ՖՀՄՍ 3-ի փոփոխություններ)
- *«Էսկան» տերմինի սահմանում* (ՀՀՄՍ 1-ի և ՀՀՄՍ 8-ի փոփոխություններ)
- *Տոկոսադրույքի ուղեկիշային բանփոխում* (ՖՀՄՍ 9, ՀՀՄՍ 39 և ՖՀՄՍ IFRS 7 փոփոխություններ)