

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն»
Ունիվերսալ Վարկային Կազմակերպություն ՍՊԸ**

Ֆինանսական հաշվետվություններ

**2015թ. դեկտեմբերի 31-ին
ավարտված տարվա համար**

Բովանդակություն

Անկախ ատոլիտորական եզրակացություն	3
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն	5
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն	6
Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվություն	7
Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն	8
Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ.....	9



Անկախ անդիտորական եզրակացություն

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» Ունիվերսալ Վարկային Կազմակերպություն ՍՊԸ
 Տնօրենների խորհրդին

Մենք իրականացրել ենք «Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» Ունիվերսալ Վարկային Կազմակերպություն ՍՊԸ-ի («Կազմակերպություն») կից ներկայացվող ֆինանսական հաշվետվությունների անդիտը, որոնք ներառում են ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը 2015թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, հաշվետու տարվա շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների, սեփական կապիտալում փոփոխությունների և դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությունները, ինչպես նաև ծանոթագրությունները, որոնք ներառում են հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության հիմնական դրույթները և այլ բացատրական տեղեկատվություն:

Ղեկավարության պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար

Ղեկավարությունը պատասխանատու է ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների համաձայն այս ֆինանսական հաշվետվությունների կազմման և ճշմարիտ ներկայացման համար: Ղեկավարությունը պատասխանատու է նաև այնպիսի ներքին վերահսկողության համակարգի համար, որը, ղեկավարության կարծիքով, թույլ կտա կազմել սխալների կամ խարդախության արդյունքում առաջացող էական խեղաթյուրումներից զերծ ֆինանսական հաշվետվություններ:

Անդիտորի պատասխանատվությունը

Մեր պատասխանատվությունն է անցկացված անդիտի արդյունքում արտահայտել կարծիք ֆինանսական հաշվետվությունների վերաբերյալ: Մենք անդիտն իրականացրել ենք Անդիտի միջազգային ստանդարտներին համապատասխան: Այդ ստանդարտներով պահանջվում է, որ մենք հետևենք էթիկայի պահանջներին և անդիտը պլանավորենք ու իրականացնենք՝ ֆինանսական հաշվետվություններն էական խեղաթյուրումներից զերծ լինելու մասին ողջամիտ երաշխիք ձեռք բերելու նպատակով:

Անդիտորական աշխատանքները ներառում են այնպիսի ընթացակարգերի իրականացում, որոնք թույլ են տալիս ձեռք բերել անդիտորական ապացույցներ ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացված գումարների և բացահայտումների վերաբերյալ: Ընտրված ընթացակարգերը կախված են անդիտորի դատողությունից, ներառյալ խարդախության կամ սխալներով պայմանավորված ֆինանսական հաշվետվությունների էական խեղաթյուրումների ռիսկերի գնահատումը: Այդ ռիսկերը գնահատելիս անդիտորը դիտարկում է ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման և ճշմարիտ կերպով ներկայացման համար կիրառվող ներքին վերահսկողության համակարգը՝ նպատակ ունենալով մշակել համապատասխան անդիտորական ընթացակարգեր, բայց ոչ կարծիք արտահայտել կազմակերպության ներքին վերահսկողության համակարգի արդյունավետության վերաբերյալ: Անդիտորական աշխատանքները ներառում են նաև ֆինանսական հաշվետվությունների կազմման ժամանակ կիրառված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության համապատասխանության, ղեկավարության կողմից կատարված հաշվապահական գնահատումների նպատակահարմարության, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացման գնահատումը:

Մենք գտնում ենք, որ ձեռք բերված անդիտորական ապացույցները բավականաչափ են և համապատասխան՝ մեր անդիտորական եզրակացության հիմք հանդիսանալու համար:

Եզրակացություն

Մեր կարծիքով, ֆինանսական հաշվետվությունները, բոլոր էական առումներով, ճշմարիտ են ներկայացնում Կազմակերպության ֆինանսական վիճակը 2015թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, ինչպես նաև վերջինիս գործունեության արդյունքներն ու դրամական միջոցների հոսքերը հաշվետու տարվա համար՝ Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների համաձայն:

Տիգրան Գաապարյան
Ղեկավար գործընկեր, «Քեյ-Փի-Էմ-Ջի Արմենիա» ՓԲԸ-ի տնօրեն



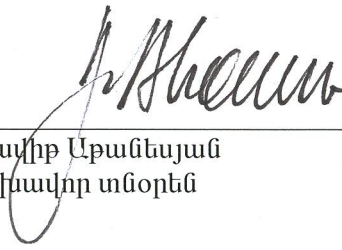
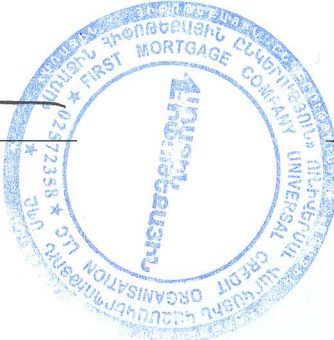

KPMG Armenia LLC

«Քեյ-Փի-Էմ-Ջի Արմենիա» ՓԲԸ
16 մարտի 2016թ.

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» Ունիվերսալ Վարկային Կազմակերպություն ՍՊԸ
 Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն
 2015թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար

	Ծնթգ.	2015թ. հազ. դրամ	2014թ. հազ. դրամ
Տոկոսային եկամուտ	4	803,497	737,189
Տոկոսային ծախս	4	(453,263)	(416,703)
Զուտ տոկոսային եկամուտ		350,234	320,486
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով եկամուտ		4,684	5,681
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով ծախս		(1,675)	(2,464)
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով զուտ եկամուտ		3,009	3,217
Զուտ եկամուտ փոխարժեքային տարբերություններից		7,882	54,147
Այլ գործառնական եկամուտ	5	29,931	27,767
Գործառնական եկամուտ		391,056	405,617
Հաճախորդներին տրված վարկերի արժեզրկումից կորուստներ	10	(31,894)	(21,740)
Աշխատակազմի գծով ծախսեր		(125,703)	(101,245)
Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր	6	(75,700)	(79,383)
Շահույթ մախքան շահութահարկով հարկումը		157,759	203,249
Շահութահարկի գծով ծախս	7	(33,823)	(34,234)
Շահույթ և ընդամենը համապարփակ եկամուտ տարվա համար		123,936	169,015

5-ից 49-րդ էջերում ներկայացված ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են ղեկավարության կողմից 2016թ. մարտի 16-ին և ստորագրվել են վերջինիս անունից:

 Դավիթ Աբանեսյան Գլխավոր տնօրեն		 Գայանե Կորեկյան Գլխավոր հաշվապահ
--	---	---

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» Ունիվերսալ Վարկային Կազմակերպություն ՍՊԸ
 Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն
 2015թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ

	Ծնթգ.	2015թ. հազ. դրամ	2014թ. հազ. դրամ
ԱԿՏԻՎՆԵՐ			
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	8	326,155	318,865
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	9	44,422	-
Վաճառքի համար մատչելի ֆինանսական ակտիվներ		3,680	3,680
Հաճախորդներին տրված վարկեր	10	6,865,784	6,309,346
Հիմնական միջոցներ և ոչ նյութական ակտիվներ	11	335,636	354,240
Ընթացիկ հարկային ակտիվներ		8,650	-
Այլ ակտիվներ		20,614	62,148
Ընդամենը ակտիվներ		7,604,941	7,048,279
ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ			
Վարկեր և փոխառություններ	12	6,413,390	5,985,636
Ընթացիկ հարկային պարտավորություն		-	12,604
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ	7	10,398	2,334
Այլ պարտավորություններ		25,506	15,994
Ընդամենը պարտավորություններ		6,449,294	6,016,568
ՄԵՓԱԿԱՆ ԿԱՊԻՏԱԼ			
Բաժնետիրական կապիտալ	13	730,000	730,000
Չբաշխված շահույթ		425,647	301,711
Ընդամենը սեփական կապիտալ		1,155,647	1,031,711
Ընդամենը պարտավորություններ և սեփական կապիտալ		7,604,941	7,048,279

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» Ունիվերսալ Վարկային Կազմակերպություն ՍՊԸ
 Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվություն
 2015թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար

	2015թ. հազ. դրամ	2014թ. հազ. դրամ
ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՀՈՍՔԵՐ ԳՈՐԾԱՆՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅՈՒՆԻՑ		
Ստացված տոկոսներ	790,449	736,386
Վճարված տոկոսներ	(443,004)	(414,977)
Ստացված կոմիսիոն և այլ վճարներ	4,684	5,681
Վճարված կոմիսիոն և այլ վճարներ	(1,675)	(2,464)
Զուտ մուտքեր/(ելքեր) արտարժույթով գործառնություններից	223	(1,463)
Այլ ստացված եկամուտ	30,381	24,948
Աշխատավարձ և աշխատակիցներին կատարվող այլ վճարումներ	(122,847)	(98,408)
Այլ ընդհանուր վարչական ծախսերի գծով վճարումներ	(52,793)	(56,119)
Գործառնական ակտիվների (աճ)/նվազում		
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	(40,160)	449,273
Հաճախորդներին տրված վարկեր	(517,633)	(220,897)
Այլ ակտիվներ	41,150	(2,074)
Գործառնական պարտավորությունների աճ/(նվազում)		
Այլ պարտավորություններ	6,600	(2,616)
Գործառնական գործունեության միջոցով (օգտագործված)/ստացված զուտ դրամական միջոցներ՝ նախքան շահութահարկի վճարումը	(304,625)	417,270
Վճարված շահութահարկ	(47,013)	(22,321)
Գործառնական գործունեության միջոցով (օգտագործված)/ստացված դրամական միջոցների հոսքեր	(351,638)	394,949
ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՀՈՍՔԵՐ ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅՈՒՆԻՑ		
Հիմնական միջոցների և ոչ նյութական ակտիվների ձեռքբերում	(4,305)	(26,633)
Հիմնական միջոցների և ոչ նյութական ակտիվների վաճառք	-	5,063
Ներդրումային գործունեության մեջ օգտագործված դրամական միջոցների հոսքեր	(4,305)	(21,570)
ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՀՈՍՔԵՐ ՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅՈՒՆԻՑ		
Ստացված վարկեր և փոխառություններ	1,217,836	909,405
Վարկերի և փոխառությունների մարում	(858,149)	(1,120,582)
Ֆինանսավորման գործունեության միջոցով ստացված/(օգտագործված) դրամական միջոցների հոսքեր	359,687	(211,177)
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների զուտ աճ	3,744	162,202
Փոխանակման փոխարժեքի փոփոխության ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա	3,546	39,152
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները տարեսկզբի դրությամբ	318,865	117,511
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները տարեվերջի դրությամբ	8 326,155	318,865

Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

*«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» Ունիվերսալ Վարկային Կազմակերպություն ՍՊԸ
Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն
2015թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար*

հազ. դրամ	Բաժնետիրական կապիտալ	Չբաշխված շահույթ	Ընդամենը
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2014թ.	730,000	132,696	862,696
Ընդամենը համապարփակ եկամուտ			
Շահույթ տարվա համար	-	169,015	169,015
Ընդամենը համապարփակ եկամուտ տարվա համար	-	169,015	169,015
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2014թ.	<u>730,000</u>	<u>301,711</u>	<u>1,031,711</u>
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2015թ.	730,000	301,711	1,031,711
Ընդամենը համապարփակ եկամուտ			
Շահույթ տարվա համար	-	123,936	123,936
Ընդամենը համապարփակ եկամուտ տարվա համար	-	123,936	123,936
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2015թ.	<u>730,000</u>	<u>425,647</u>	<u>1,155,647</u>

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

1 Ներածություն

(ա) Կազմակերպչական կառուցվածքը և հիմնական գործունեությունը

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» Ունիվերսալ Վարկային Կազմակերպություն ՍՊԸ-ն (Կազմակերպություն) ստեղծվել է Հայաստանի Հանրապետությունում որպես սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն 2004թ. ապրիլի 13-ին: Կազմակերպության հիմնական գործունեությունը հիփոթեքային վարկերի տրամադրումն է անհատներին Հայաստանի Հանրապետությունում: Կազմակերպության գործունեությունը կարգավորվում է ՀՀ կենտրոնական բանկի (ՀՀ ԿԲ) կողմից: Կազմակերպությունն ունի վարկային կազմակերպության լիցենզիա:

Կազմակերպության բոլոր ակտիվները և պարտավորությունները գտնվում են Հայաստանի Հանրապետությունում: Կազմակերպության իրավաբանական հասցեն է Հայաստանի Հանրապետություն, Երևան, Վազգենի Սարգսյանի փ. 10, #122:

Կազմակերպության սեփականատերերի կազմը հետևյալն է՝ Նիշան Աթինիզյան (45%), Մարգրիտ Աթինիզյան (45%) և Դավիթ Աթանեսյան (10%): Կապակցված կողմերի հետ գործարքների մանրամասները ներկայացված են ծանոթագրություն 18-ում:

(բ) Հայաստանի գործարար միջավայրը

Կազմակերպությունն իր գործունեությունն իրականացնում է Հայաստանում: Հետևաբար, Կազմակերպության գործունեության վրա ազդեցություն են ունենում Հայաստանի տնտեսությունը և ֆինանսական շուկաները, 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 ու ֆինանսական խոչընդոտների հետ մեկտեղ, լրացուցիչ բարդություններ է ստեղծում Հայաստանում գործող կազմակերպությունների համար: Ֆինանսական հաշվետվություններն արտացոլում են Կազմակերպության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա Հայաստանի գործարար միջավայրի ազդեցության ղեկավարության գնահատականը: Ապագա գործարար միջավայրը կարող է տարբերվել ղեկավարության գնահատականից:

2 Պատրաստման հիմունքներ

(ա) Համապատասխանության մասին հայտարարություն

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

(բ) Զափման հիմունքներ

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են սկզբնական արժեքի հիմունքով, բացառությամբ վաճառքի համար մատչելի ֆինանսական ակտիվների, որոնք հաշվառվում են իրական արժեքով:

