

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվություններ և
Անկախ աուդիտորի հաշվետվություն
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Բովանդակություն

- 4 Անկախ աուդիտորի հաշվետվություն
- 7 Շահույթի և վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն
- 8 Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն
- 9 Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն
- 10 Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն
- 11 Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունների ցանկ
- 12 Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

Կազմակերպական-իրավական ձևը՝	Ունիվերսալ վարկային կազմակերպություն սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն
Հիմնական գործունեության նկարագիրը՝	Տրամադրել վարկեր, ներգրավել փոխառություններ
Գլխավոր տնօրեն՝	Դավիթ Աթանեսյան

Անկախ աուդիտորի եզրակացություն

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈԻՎԿ ՍՊԸ խորհրդին

Կարծիք

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ունիվերսալ վարկային կազմակերպություն սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության (այսուհետ՝ «Ընկերություն») ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը՝ առ 31 դեկտեմբերի 2017թ., ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի, սեփական կապիտալում փոփոխությունների և դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությունները, և ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները ներառյալ հաշվապահական հաշվառման նշանակալի քաղաքականության ամփոփը:

Մեր կարծիքով, կից ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով ճշմարիտ են ներկայացնում Ընկերության ֆինանսական վիճակը՝ 2017 թվականի դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա ֆինանսական արդյունքը և դրամական միջոցների հոսքերը՝ Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների համաձայն (ՖՀՄՄ-ներ):

Կարծիքի հիմք

Աուդիտին անցկացրեցրել ենք Աուդիտի միջազգային ստանդարտներին (ԱՄՄ-ներին) համապատասխան: Այդ ստանդարտներից բխող մեր պատասխանատվությունը լրացուցիչ նկարագրված է սույն հաշվետվության «Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար» պարբերությունում:

Մենք անկախ ենք Ընկերությունից՝ համաձայն Հաշվապահների էթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակած Պրոֆեսիոնալ հաշվապահի էթիկայի կանոնագրքի (ՀԷՄՄՆ կանոնագիրք), և պահպանել ենք ՀՄԷՄՆ կանոններով նախատեսված էթիկայի այլ պահանջները: Համոզված ենք, որ ձեռք ենք բերել բավականաչափ ու համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ՝ մեր կարծիքը հիմնավորելու համար:

Առանցքային աուդիտորական հարցեր

Աուդիտի առանցքային հարցերն այն հարցերն են, որոնք մեր մասնագիտական դատողության համաձայն՝ առավել նշանակալի էին ընթացիկ տարվա ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի ընթացքում: Այդ հարցերը դիտարկվել են ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համատեքստում՝ որպես մեկ ամբողջություն, և ֆինանսական հաշվետվությունների վերաբերյալ կարծիք ձևավորելու նպատակով: Մենք չենք տրամադրում առանձին կարծիք այդ հարցերի վերաբերյալ: Մեր նկարագրությունը, թե ինչպես է ստորև նշված յուրաքանչյուր հարցը դիտարկվել մեր աուդիտի ընթացքում, ներկայացված է այդ համատեքստում:

Մենք կատարել ենք մեր պարտականությունները, որոնք նկարագրված են «Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար» բաժնում, այդ թվում՝ այդ հարցերի վերաբերյալ: Համապատասխանաբար, մեր աուդիտը ներառել է ընթացակարգերի իրականացում՝ մշակված ի պատասխան ֆինանսական հաշվետվությունների էական խեղաթյուրուման ռիսկի մեր գնահատականը: Մեր աուդիտորական ընթացակարգերի արդյունքները, այդ թվում՝ ստորև ներկայացված հարցերը դիտարկելիս իրականացրած ընթացակարգերը, հիմք են հանդիսանում կից ֆինանսական հաշվետվությունների վերաբերյալ աուդիտորական կարծիք արտահայտելու համար:

Վարկերի արժեզրկման պահուստ

Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստը ղեկավարության համար հանդիսանում է առանցքային դատողությունների առարկա: Արժեզրկման բացահայտումն ու փոխհատուցվող գումարի որոշումն իր

բնույթով անորոշ գործընթաց է, որը ներառում է տարբեր ենթադրություններ և գործոններ, ներառյալ գործընկերոջ ֆինանսական վիճակը, սպասվող ապագա դրամական հոսքերը, գրավի իրացման գուտ գները և իրացման ժամանակահատվածը: Մոդելավորման տարբեր մեթոդների և ենթադրությունների կիրառումը կարող է հանգեցնել վարկերի արժեզրկման գծով պահուստի գնահատման էականորեն տարբեր արդյունքների: Սա կարող է էական ազդեցություն ունենալ Ընկերության ֆինանսական արդյունքների վրա:

Հաճախորդներին տրված վարկերի գծով պահուստը հանդիսանում է աուդիտի առանցքային հարց վարկերի գումարի նշանակալի լինելու (Ընկերության ընդհանուր ակտիվների 88.9% 2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ) և արժեզրկման գնահատման հիմքում ընկած ենթադրությունների սուբյեկտիվության պատճառով:

Մենք ադրադարձել ենք այս հարցին հետևյալ ընթացակարգերի իրականացման միջոցով.

- Մենք գնահատել և ստուգել ենք վարկերի արժեզրկված լինելը բացահայտելու համար նախատեսված վերահսկողության մեխանիզմների կառուցվածքը և կիրառումը: Անհատապես նշանակալի վարկերի համար մենք դիտարկել ենք մոնիտորինգի գործընթացը վերահսկող մեխանիզմները:
- Անհատապես նշանակալի վարկերի համար՝ վարկերի ընտրանքի համար իրականացրել ենք վարկային գնահատում, որոշելու համար, թե արդյոք վերջիններիս դասակարգումն արժեզրկված/ոչ արժեզրկված դասերի ճիշտ է:
- Որպես արժեզրկված դասակարգված վարկերի համար գնահատել ենք վերականգնման ենթակա դրամական միջոցների ժամկետները և գումարը, այդ թվում՝ գրավի իրացման արժեքը: Կիրառելի լինելու դեպքերում, մենք ղեկավարության ենթադրությունները և գնահատումները համեմատել ենք արտաքին աղբյուրներից հասանելի տեղեկատվության հետ:
- Անհատներին տրված վարկերի համար՝ ստուգվել ենք հավաքական հիմունքով արժեզրկման գծով պահուստի գնահատման մոդելներ մուտքագրված ելակետային տվյալների ճշգրտությունը, գնահատել ենք արժեզրկման հաշվարկի մեթոդաբանության նպատակահարմարությունը, ստուգել ենք ժամկետանց օրերի ճշգրտությունն ընտրանքային կարգով ընտրված վարկերի համար,
- Գնահատել ենք, թե արդյոք ֆինանսական հաշվետվությունների բացահայտումները պատշաճ կերպով են արտացոլում Ընկերության ենթարկվածությունը վարկային ռիսկին:

Այլ հարց – աուդիտի շրջանակները

Ընկերության 2016թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա ֆինանսական հաշվետվությունները աուդիտը իրականացվել է այլ կազմակերպության կողմից, որը 30.03.2017թ.-ին արտահայտել է չձևափոխված կարծիք:

Ղեկավարության և կառավարման օղակներում գտնվող անձանց պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար

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

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

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

Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար

Մեր նպատակն է ձեռք բերել ողջամիտ հավաստիացում առ այն, որ ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով զերծ են էական խեղաթյուրումներից, անկախ դրանց՝ խարդախության կամ սխալի հետևանքով առաջացման հանգամանքից, և ներկայացնել մեր կարծիքը ներառող աուդիտորի եզրակացություն:

Ողջամիտ հավաստիացումը բարձր մակարդակի հավաստիացում է, բայց այն չի երաշխավորում, որ ԱՄՄ-ներին համապատասխան իրականացված աուդիտը միշտ կհայտնաբերի էական խեղաթյուրումը, երբ այն առկա է: Խարդախության կամ սխալի արդյունքում առաջացող խեղաթյուրումները համարվում են էական, երբ խելամտորեն կարող է ակնկալվել, որ դրանք՝ առանձին կամ միասին վերցրած, կազդեն ֆինանսական հաշվետվություններն օգտագործողների՝ այդ ֆինանսական հաշվետվությունների հիման վրա կայացրած տնտեսական որոշումների վրա:

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

- հատկորոշում և գնահատում ենք սխալի կամ խարդախության հետևանքով ֆինանսական հաշվետվությունների էական խեղաթյուրման ռիսկերը, նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր՝ այդ ռիսկերին արձագանքելու նպատակով և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար են և համապատասխան՝ մեր կարծիքը հիմնավորելու համար: Խարդախության հետևանքով առաջացած էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկն ավելի բարձր է քան սխալի հետևանքով առաջացած էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկը, քանի որ խարդախությունը կարող է ներառել հանցավոր համաձայնություն, զեղծարարություն, միտումնավոր բացթողումներ, սխալ ներկայացումներ կամ ներքին հսկողության համակարգի շրջանցում:
- ձեռք ենք բերում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության մասին պատկերացում՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընթացակարգեր նախագծելու, և ոչ թե Ընկերության ներքին հսկողության արդյունավետության վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու համար:
- գնահատում ենք հաշվապահական հաշվառման կիրառված քաղաքականության տեղին լինելը, ինչպես նաև դեկլարության կողմից կատարած հաշվապահական հաշվառման գնահատումների և կից բացահայտումների խելամտությունը:
- եզրահանգում ենք դեկլարության կողմից անընդհատության հիմունքի կիրառման տեղին լինելու վերաբերյալ, և հիմնվելով ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա՝ գնահատում ենք՝ արդյոք առկա է էական անորոշություն դեպքերի կամ իրավիճակների վերաբերյալ, որոնք կարող են նշանակալի կասկած հարուցել Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության վրա: Եթե մենք եզրահանգում ենք, որ առկա է էական անորոշություն, մեզանից պահանջվում է աուդիտորի եզրակացությունում ուշադրություն հրավիրել ֆինանսական հաշվետվությունների համապատասխան բացահայտումներին, կամ, եթե այդպիսի բացահայտումները բավարար չեն, ձևավոյվել մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են մինչև մեր եզրակացության ամսաթիվը ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա: Սակայն ապագա դեպքերը կամ իրավիճակները կարող են ստիպել Ընկերությանը դադարեցնել անընդհատության հիմունքի կիրառումը:
- գնահատում ենք ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ՝ բացահայտումները ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած գործարքների ու դեպքերի ճշմարիտ ներկայացումը:

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

Կառավարման օղակներում գտնվող անձանց նաև տրամադրում ենք հավաստում, որ պահպանել ենք անկախության վերաբերյալ էթիկայի պահանջները, ինչպես նաև նրանց տեղեկացնում ենք բոլոր հարաբերությունների կամ այլ հարցերի մասին, որոնք ըստ ողջամիտ ենթադրության, կարող են անդրադառնալ մեր անկախության վրա, և որտեղ կիրառելի է, անկախության պահպանմանն ուղղված միջոցառումների վերաբերյալ:

Կառավարման օղակներում գտնվող անձանց հաղորդակցված հարցերից, որոշում ենք այն հարցերը, որոնք համարվել են առավել նշանակալի ընթացիկ ժամանակաշրջանի ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի ընթացքում, և հետևաբար աուդիտի առանցքային հարցեր են: Այս հարցերը նկարագրում ենք աուդիտորի եզրակացությունում, եթե օրենսդրությամբ կամ իրավական ակտերով չի արգելվում տվյալ հարցի հրապարակային բացահայտումը, կամ, երբ խիստ բացառիկ հանգամանքներում, որոշում ենք, որ տվյալ հարցը չպետք է ներկայացվի աուդիտորի եզրակացությունում, քանի որ կարող է ողջամտորեն ակնկալվել, որ դրա ներկայացման հետ կապված բացասական հետևանքները ավելի շատ կլինեն, քան դրա ներկայացմամբ պայմանավորված հանրային օգուտը:

«Բի-Դի-Օ Արմենիա» ՓԲԸ
Տնօրեն

Վահագն Սահակյան

Աուդիտոր

Հրաչյա Հովհաննիսյան

11 ապրիլի, 2018թ.
ք.Երևան

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ**

	Ծան.	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Տոկոսային և նմանատիպ եկամուտներ	5	875,713	845,973
Տոկոսային և նմանատիպ ծախսեր	5	(494,410)	(487,809)
Զուտ տոկոսային եկամուտ		381,303	358,164
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով եկամուտներ		4,126	4,433
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով ծախսեր		(1,906)	(2,115)
Արտարժույթային գործարքներից ստացված զուտ վնաս		15,677	3,173
Այլ գործառնական եկամուտ		28,060	18,278
Գործառնական եկամուտ		427,260	381,933
Վարկերից և այլ փոխառ. առաջացած կորուստներ, զուտ	6	(38,664)	(2,049)
Անձնակազմի գծով ծախսեր	7	(127,193)	(129,608)
Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր	8	(95,718)	(81,396)
Շահույթ մինչև հարկվելը		165,685	168,880
Շահութահարկի գծով ծախս	9	(32,154)	(36,725)
Շահույթ հարկումից հետո		133,531	132,155
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք		-	-
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք		133,531	132,155

Գլխավոր տնօրեն
Իսկո Աթանեսյան



Գլխավոր հաշվապահ
Գայանե Կորեկյան

gsl

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն
2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ

	Ծան.	31 դեկ. 2017թ. հազ. դրամ	31 դեկ. 2016թ. հազ. դրամ
Ակտիվներ			
Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ		504,117	628,012
Բանկերում տեղաքաշխմած միջոցներ		-	582,505
Մինչև մարման ժամկետը պահվող ներդրումներ		3,680	3,680
Հաճախորդներին տրված վարկեր	10	7,394,881	6,979,097
Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ	11	372,349	387,637
Ընթացիկ հարկային ակտիվ		7,655	2,516
Այլ ակտիվներ		31,022	13,450
Ընդամենը ակտիվներ		8,313,704	8,596,897
Պարտավորություններ			
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	12	6,584,625	7,159,344
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	13	341,700	-
Հետաձգված հարկային պարտավորություն	14	12,497	13,941
Այլ պարտավորություններ	15	54,315	33,587
		6,993,137	7,206,872
Կապիտալ			
Կանոնադրական կապիտալ		1,000,000	1,000,000
Կուտակված շահույթ		320,567	390,025
		1,320,567	1,390,025
Ընդամենը պարտավորություններ և կապիտալ		8,313,704	8,596,897

Ֆինանսական հաշվետվությունները (էջ 7-50) հաստատվել են «Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ ղեկավարության կողմից 2017թ. ապրիլի 11-ին, ստորագրությամբ

Գլխավոր տնօրեն
Դավիթ Աթանեսյան

Գլխավոր հաշվապահ
Գայանե Կորեկյան



«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ**

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
<i>Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Ստացված տոկոսներ	876,032	849,403
Վճարված տոկոսներ	(494,052)	(488,142)
Ստացված կոմիսիոն գումարներ	4,125	4,433
Վճարված կոմիսիոն գումարներ	(1,906)	(2,115)
Զուտ մուտքեր արտարժույթով գործառնություններից	17,352	2,278
Այլ ստացված եկամուտ	28,060	18,278
Վճարված աշխատավարձ և դրան հավասարեցված այլ վճարումներ	(129,349)	(127,799)
Այլ ընդհանուր վարչական ծախսերի գծով վճարումներ	(69,707)	(61,891)
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցների նվազում (ավելացում)	578,651	(528,664)
Հաճախորդներին տրված վարկերի նվազում (ավելացում)	(456,900)	(200,844)
Այլ ակտիվների նվազում (ավելացում)	(16,457)	6,352
Այլ պարտավորությունների նվազում (ավելացում)	23,128	6,334
Վճարված շահութահարկ	(38,814)	(27,048)
<i>Գործառնական գործունեությունից ստացված/ (գործունեության համար օգտագործված) զուտ դրամական միջոցներ</i>	320,163	(549,425)
<i>Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Հիմնական միջոցների, ոչ նյութական ակտիվների ձեռքբերում	(10,723)	(23,835)
<i>Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ</i>	(10,723)	(23,835)
<i>Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Վճարված շահաբաժիններ	(202,991)	
Վարկերի, փոխառությունների ավելացում (նվազում)	(573,608)	871,900
Պարտատոմսերի թողարկում	341,698	
<i>Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ</i>	(434,901)	871,900
Դրամարկղում և բանկերում մնացորդների զուտ աճ/ (նվազում)	(125,461)	298,640
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխության ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա	1,566	3,217
<i>Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա սկզբում</i>	628,012	326,155
<i>Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա վերջում (տես՝ ծանոթ. 19)</i>	504,117	628,012

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ**

	Կանոնադրական կապիտալ հազ. դրամ	Կուտակված շահույթ հազ. դրամ	Ընդամենը հազ. դրամ
01.01.2017թ. դրությամբ	1,000,000	390,025	1,390,025
<i>Բաժնետերերի հետ գործարքներ</i>			
Ներդրումներ կանոնադրական կապիտալում	-	-	-
Շահաբաժին	-	(202,989)	(202,989)
<i>Համապարփակ եկամուտ</i>			
Շահույթ ժամանակաշրջանի համար	-	133,531	133,531
31.12.2017թ. դրությամբ	1,000,000	320,567	1,320,567
01.01.2016թ. դրությամբ	730,000	425,647	1,155,647
<i>Բաժնետերերի հետ գործարքներ</i>			
Ներդրումներ կանոնադրական կապիտալում	270,000	(43,000)	227,000
Շահաբաժին	-	(124,777)	(124,777)
<i>Համապարփակ եկամուտ</i>			
Շահույթ ժամանակաշրջանի համար	-	132,155	132,155
31.12.2016թ. դրությամբ	1,000,000	390,025	1,390,025

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈԻՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունների ցանկ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ**

Բովանդակություն	
Անկախ աուդիտորի եզրակացություն	3
1. Ընկերության վերաբերյալ	12
2. Պատրաստման հիմունքներ.....	12
3. Նշանակալի հաշվապահական գնահատումներ և դատողություններ.....	16
4. Ֆինանսական գործիքներ - ռիսկերի կառավարում	17
5. Զուտ տոկոսային եկամուտ.....	27
6. Վարկերից և այլ ակտիվներից առաջացած կորուստներ.....	28
7. Անձնակազմի գծով ծախսեր	28
8. Վարչական ծախսեր.....	28
9. Շահութահարկի գծով ծախս	29
10. Վարկեր հաճախորդներին	29
11. Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ	33
12. Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	34
13. Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	34
14. Հետաձգված հարկային պարտավորություն	36
15. Այլ պարտավորություններ	39
16. Բաժնետիրական կապիտալ	39
17. Կապակցված կողմերի միջև գործարքներ	39
18. Պայմանական պարտավորություններ	41
19. Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությանը կից ծանոթագրություններ.....	41
20. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխությունների հետևանքներ.....	42
21. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն.....	42
Հավելված Ա. Իրական արժեքի չափման բացահայտումներ	49

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ 2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

1. Ընկերության վերաբերյալ

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

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

Կազմակերպության սեփականատերերի կազմը հետևյալն է՝ Նիշան Աթինիզյան (35%), Մարգրիտ Աթինիզյան (35%) և Դավիթ Աթանեսյան (30%): Կապակցված կողմերի հետ գործարքների մանրամասները ներկայացված են ծանոթագրություն 17-ում:

Ընկերության աշխատակիցների միջին թվաքանակը 2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա տվյալներով կազմել է 17 մարդ (2016թ.՝ 17 մարդ):

2. Պատրաստման հիմունքներ

Ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման համար որդեգրված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության հիմնական դրույթները ներկայացված են Ծանոթագրություն 21-ում: Դրանք հետևողականորեն կիրառվել են ներկայացված բոլոր ժամանակաշրջանների համար, եթե այլ բան նշված չէ:

Ֆինանսական հաշվետվությունները ներկայացված են ՀՀ դրամով, որը հանդիսանում է նաև Ընկերության գործառնական արժույթը: Գումարային արժեքները կլորացվել են հազարներով, եթե այլ բան նշված չէ:

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների, հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների (ՀՀՄՄ) և դրանց մեկնաբանությունների (հավաքականորեն՝ ՀՀՄՄ-ներ) պահանջներին համապատասխան:

Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների համաձայն ֆինանսական հաշվետվություններ պատրաստելիս անհրաժեշտ է կատարել հաշվապահական հաշվառման նշանակալի գնահատումներ և դատողություններ: Վերջիններիս կիրառման ոլորտները և ազդեցությունը բացահայտված են Ծանոթագրություն 3-ում:

Չափման հիմքերը

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են պատմական արժեքի հիման վրա:

Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխություններ

ա. 2017թ. հունվարի 1-ից ուժի մեջ մտած նոր ստանդարտներ, մեկնաբանություններ և փոփոխություններ

Հետևյալ նոր ստանդարտների, փոփոխությունների և մեկնաբանությունների գործողության ժամկետը սկսվել է 01.01.2017թ.-ից.

- ՖՀՄՍ-ների տարեկան բարելավումներ (2014-2016 շրջան). ՖՀՄՍ 12 «Այլ կազմակերպություններում մասնակցության բացահայտում»;
- ՀՀՄՍ 12 «Շահութահարկեր» (Փոփոխություն – Չօգտագործված վնասների գծով հետաձգված հարկային ակտիվի ճանաչում);
- ՀՀՄՍ 7 «Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվություն» (Բացահայտումների նախաձեռնության փոփոխություններ):

Նշվածներից ոչ մեկը չունի նշանակալի ազդեցություն Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈԻՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

բ) Նոր ստանդարտներ, մեկնաբանություններ և փոփոխություններ, որոնք դեռ ուժի մեջ չեն մտել

#	Հրապարակում	Հրապարակման որդեգրման արդյունքում հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության մեջ ակնկալվող փոփոխությունների էությունը	Ժամկետը, երբ նախատեսվում է ՖՀՄՍ-ի կիրառումը	Ժամկետը, երբ Կազմակերպությունը պլանավորում է առաջին անգամ կիրառել հրապարակումը	Առաջին կիրառման ազդեցությունը ֆինանսական հաշվետվության վրա
1	ՖՀՄՍ 9 Ֆինանսական գործիքներ (2014)	<i>ՖՀՄՍ 9 Ֆինանսական գործիքներ (2014թ.) ստանդարտը ներառում է ֆինանսական գործիքների հետ կապված ծրագրերի բոլոր երեք փուլերը (դասակարգում ու չափում, արժեզրկում ու հեջի հաշվառում) մասին վերջնական պահանջները:</i>	2018թ. հունվար Ավելի վաղ կիրառումը թույլատրելի է	2018թ. հունվար	Ներկայացվում է ստորև
2	ՖՀՄՍ 15 Հաճախորդների հետ կնքած պայմանագրերից հասույթ	<i>ՖՀՄՍ 15 ստանդարտը սահմանում է մեկ միասնական մոդել՝ հաշվառելու հաճախորդների հետ կնքած պայմանագրերից հասույթը: Ստանդարտում նշված սկզբունքով ընկերությունը պետք է ապրանքների մատակարարումից կամ ծառայությունների մատուցումից հասույթը ճանաչի այն արժեքով, որն արտացոլում է նշված ապրանքների կամ ծառայությունների դիմաց անկնկալվող հատուցումը:</i>	2018թ. հունվար Ավելի վաղ կիրառումը թույլատրելի է	2018թ. հունվար	Ազդեցություն չի նախատեսվում
3	ՖՀՄՍ 16 Վարձակալություն (2017)	<i>ՖՀՄՍ 16 ստանդարտի համաձայն վարձակալը ճանաչում է վաճակալվող գույք հանդիսացող ակտիվները և վարձակալության գծով պարտավորությունը: Վաճակալվող գույք հանդիսացող ակտիվները դիտարկվում և մաշվում են այլ ոչ ֆինանսական ակտիվների նման, իսկ պարտավորության գծով հաշվարկվում է տոկոսագումար: Վարձակալության գծով պարտավորությունը սկզբում չափվում է վարձակալության ժամկետի ընթացքում վճարվելիք ապագա վարձավճարների ներկա արժեքով:</i>	2019թ. հունվար Ավելի վաղ կիրառումը թույլատրելի է	2019թ. հունվար	Ազդեցություն չի նախատեսվում
4	ՖՀՄՍԿ 22	<i>Մեկնաբանումը վերաբերում է արտարժույթով գործարքներին</i>	2018թ. հունվար	2018թ. հունվար	Ազդեցություն չի

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

#	Հրապարակում	Հրապարակման որդեգրման արդյունքում հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության մեջ ակնկալվող փոփոխությունների էությունը	Ժամկետը, երբ նախատեսվում է ՖՀՄՍ-ի կիրառումը	Ժամկետը, երբ Կազմակերպությունը պլանավորում է առաջին անգամ կիրառել հրապարակումը	Առաջին կիրառման ազդեցությունը ֆինանսական հաշվետվության վրա
	Արտարժույթով գործարքներ կանխավճարային եղանակով	<i>ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն, որտեղ առկա է արտարժույթով արտահայտված հատուցում կամ գնանշում: Ընկերությունը ճանաչում է կանխավճար (ակտիվ) կամ հետաձգված եկամուտ (պարտավորություն) նշված հատուցման գծով մինչև համապատասխան ակտիվի, ծախսի կամ եկամտի ճանաչումը: Ընդ որում կանխավճարը կամ հետաձգված եկամուտը ֆինանսական ակտիվ կամ պարտավորություն չեն համարվում:</i>	Ավելի վաղ կիրառումը թույլատրելի է		նախատեսվում
5	ՖՀՄՄԿ 23 Շահութահարկի գծով անորոշություն (հրապարակվել է 2017թ. հունիսին)	<i>Մեկնաբանությունը ներկայացնում է, թե ինչպես որոշել հարկվող շահույթ/վնասը, հարկային բազան, չօգտագործված հարկային վնասները, չօգտագործված հարկային զեղչերը և հարկային տոկոսադրույթները, երբ առկա է անորոշություն ՀՀՄՍ 12, “Շահութահարկեր”, ստանդարտի հաշվառման նպատակով:</i>	Ուժի մեջ են մտնում 2019թ. հունվար Ավելի վաղ կիրառումը թույլատրելի է	2019թ. հունվար	Ազդեցություն չի նախատեսվում

ՖՀՄՍ 9-ի ազդեցության գնահատումը.

Նախնական գնահատմամբ ՖՀՄՍ 9-ի պահանջը՝ հնարավոր կորուստների մոդելի կիրառմամբ վարկերի արժեզրկման ճանաչման վերաբերյալ ի տարբերություն նույն ցուցանիշի, հաշվարկված 39-րդ միջազգային հաշվապահական ստանդարտի համաձայն, զգալի ազդեցություն կունենա ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացված վարկային պորտֆելին վերաբերող տվյալների վրա: Ընկերության ղեկավարությունը ներկա դրությամբ միջոցներ է ձեռնարկում նշված ազդեցությունը գնահատելու: Գործնականում հնարավոր չէ այս պահին տալ ողջամիտ գնահատական վերոհիշյալ ազդեցության գծով մինչև ղեկավարությունը ավարտի իր գնահատականը:

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

3. Նշանակալի հաշվապահական գնահատումներ և դատողություններ

Ընկերությունը կատարում է որոշ գնահատումներ և ենթադրություններ ապագա ժամանակաշրջանների վերաբերյալ: Գնահատումներն ու դատողությունները մշտապես վերանայվում են՝ հիմնվելով պատմական փորձի և այլ գործոնների վրա, ինչպես նաև ապագա իրադարձությունների վերաբերյալ ողջամիտ ակնկալիքների վրա: Այդուհանդերձ, փաստացի փորձը կարող է տարբերվել կատարված գնահատումներից և ենթադրություններից: Ստորև ներկայացված են այն գնահատումները և ենթադրությունները, որոնք պարունակում են զգալի ռիսկ, քանի որ հաջորդ ֆինանսական տարում կարող են ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքների էական ճշգրտումների պատճառ հանդիսանալ:

Գնահատումներ և ենթադրություններ

Վարկերի և դեբիտորական պարտքերի արժեզրկում

Ընկերությունը կանոնավոր կերպով վերանայում է իր վարկերը և դեբիտորական պարտքերը՝ դրանք արժեզրկման տեսանկյունից գնահատելու համար: Ընկերության վարկերի արժեզրկման պահուստները սահմանվում են վարկերի և դեբիտորական պարտքերի պորտֆելում առաջացած արժեզրկումից կորուստները ճանաչելու նպատակով: Ընկերությունը վարկերի և դեբիտորական պարտքերի արժեզրկման պահուստին կատարվող հատկացումների վերաբերյալ գնահատումները դիտարկում է որպես գնահատման անորոշությունների հիմնական աղբյուր, որովհետև ա) դրանք բավականին զգայուն են մի ժամանակաշրջանից մյուսը տեղի ունեցող փոփոխությունների նկատմամբ, քանի որ հիմնված են չվճարումների չափերի և ապագա կորուստների գնահատման վերաբերյալ ենթադրությունների վրա, որոնք կատարվել են անցյալ գործունեության փորձի հիման վրա և բ) ցանկացած զգալի տարբերություն Ընկերության կողմից գնահատված կորուստների և դրանց փաստացի չափերի միջև կհանգեցնի անհրաժեշտության, որ Ընկերությունը գրանցի հավելյալ պահուստներ, որոնք կարող են ունենալ նշանակալի ազդեցություն նրա ապագա ժամանակաշրջանների ֆինանսական հաշվետվությունների վրա: 2017 և 2016թթ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ համախառն վարկերը և պահուստը ներկայացված են ծանոթագրություն 10-ում:

Իրական արժեքի չափում

Մի շարք ակտիվներ և պարտավորություններ պահանջվում է չափել իրական արժեքով և/կամ բացահայտել դրանց իրական արժեքը Ընկերության ֆինանսական հաշվետվություններում:

Ընկերության ֆինանսական և ոչ ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների իրական արժեքի չափման համար հնարավորինս օգտագործվում են շուկայական դիտելի ելակետային տվյալներ: Իրական արժեքի չափման համար օգտագործվող ելակետային տվյալները դասակարգվում են ըստ տարբեր մակարդակների՝ կախված նրանից, թե որքանով են գնահատման մեթոդի մեջ օգտագործվող տվյալները դիտելի («իրական արժեքի հիերարխիա»):

- Մակարդակ 1. Նույնական ակտիվների կամ պարտավորությունների համար ակտիվ շուկաներում գնանշվող գներ (չճգրտված)
- Մակարդակ 2. Ուղղակի կամ անուղղակիորեն դիտելի ելակետային տվյալներ՝ բացառությամբ 1-ին մակարդակում ներառվող գնանշվող գներից
- Մակարդակ 3. Ոչ դիտելի ելակետային տվյալներ (այսինքն՝ հիմնված չեն շուկայական տվյալների վրա)

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Ակտիվների և պարտավորությունների դասակարգումը վերոնշյալ մակարդակներում հիմնվում է ամենացածր մակարդակի ելակետային տվյալների վրա, որոնք ունեն զգալի ազդեցություն իրական արժեքի չափման վրա: Տեղափոխությունը մի մակարդակից մյուսը ճանաչվում է այն ժամանակաշրջանում, որի ընթացքում այն տեղի է ունենում:

4. Ֆինանսական գործիքներ - ռիսկերի կառավարում

Իր գործունեության արդյունքում Ընկերությունը կարող է ենթարկվել ֆինանսական գործիքներին վերաբերող հետևյալ ռիսկերին՝

- Վարկային ռիսկ
- Իրական արժեքի կամ դրամական միջոցների հոսքերի տոկոսադրույքային ռիսկ,
- Արտարժույթային ռիսկ
- Իրացվելիության ռիսկ

Ընկերությունը կարող է ենթարկվել իր կողմից ֆինանսական գործիքների օգտագործումից առաջացող ռիսկերի, ինչպես բնորոշ է մյուս բոլոր ձեռնարկատիրական գործունեություններին: Սույն ծանոթագրությունում ներկայացված են Ընկերության նպատակները, քաղաքականությունը, ռիսկերի կառավարման գործընթացները և դրանց չափման մեթոդները: Սույն ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացված է քանակական տեղեկատվություն վերոնշյալ ռիսկերի վերաբերյալ:

Ֆինանսական գործիքներից առաջացող ռիսկերի, Ընկերության նպատակների, քաղաքականության, ռիսկերի կառավարման գործընթացների և դրանց չափման մեթոդների հետ կապված նախորդ ժամանակաշրջանների համեմատ էական փոփոխություններ չեն գրանցվել:

(ա) Հիմնական ֆինանսական գործիքներ

Ընկերության հիմնական ֆինանսական գործիքները, որոնցից առաջանում են ֆինանսական գործիքների ռիսկեր, ներկայացված են ստորև.

- Հաճախորդներին տրված վարկեր
- Դեբիտորական պարտքեր
- Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ
- ՀՀ բանկերում տեղաբաշխված ավանդներ
- Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր
- Հաստատուն տոկոսադրույքով ստացված փոխառություններ

«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

(բ) Ֆինանսական գործիքներ ըստ կատեգորիաների

Ֆինանսական ակտիվներ

	Վարկեր և դեբիտորական պարտքեր	
	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Հաճախորդներին տրված վարկեր և փոխառվածություններ	7,394,881	6,979,097
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	504,117	628,011
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	-	582,505
Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր	719	69
	7,899,717	8,189,682

Ֆինանսական պարտավորություններ

	Ֆինանսական պարտավորություններ	
	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Փոխառություններ և վարկեր	6,584,625	7,122,174
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	341,700	-
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	5,915	5,498
	6,932,240	7,127,672

(գ) Իրական արժեքով չչափվող ֆինանսական գործիքներ

Իրական արժեքով չչափվող ֆինանսական գործիքները ներառում են դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները, առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքերը, հաճախորդներին տրված վարկերը և փոխառությունները, առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքերը, ինչպես նաև ստացված վարկերը և փոխառությունները:

Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների, առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքերի, առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքերի հաշվեկշռային արժեքը հավասարվում է իրական արժեքին դրանց կարճաժամկետ բնույթի հետևանքով:

Հավելված Ա-ում ներկայացված են իրական արժեքի հիերարխիայի, գնահատման մեթոդների և վարկերի ու փոխառությունների իրական արժեքի որոշման հետ կապված նշանակալի ոչ դիտարկելի ելակետային տվյալների մանրամասներ, որոնք ընդգրկված են իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակում:

Պարտքային ռիսկ

Պարտքային ռիսկը ֆինանսական վնասների ռիսկ է՝ պայմանավորված հաճախորդի կամ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Ֆինանսական գործիքի կողմերի պայմանագրային պարտականությունների չկատարմամբ:

Ընկերությունը մշակել է քաղաքականություն և ընթացակարգեր պարտքային ռիսկը (թե՛ ճանաչված ֆինանսական ակտիվների և թե՛ չճանաչված պայմանագրային պարտավորվածությունների համար) կառավարելու համար: Ընկերության վարկային քաղաքականությունն ուսումնասիրվում և հաստատվում է Տնօրենների խորհրդի կողմից:

Վարկային քաղաքականությունը սահմանում է՝

- վարկային դիմումների դիտարկման և հաստատման ընթացակարգերը,
- վարկառուների (իրավաբանական անձանց և անհատների) վճարունակության
- գնահատման մեթոդաբանությունը,
- գրավի գնահատման մեթոդաբանությունը,
- վարկային փաստաթղթերի պահանջները,
- վարկերի և այլ վարկային գործիքների շարունակական մոնիտորինգի ընթացակարգերը:

Վարկերի համար ներկայացվող դիմումները պատրաստվում են վարկավորման բաժնի համապատասխան աշխատակիցների կողմից, այնուհետև փոխանցվում են իրավաբանական հարցերով խորհրդատուին: Վերլուծական հաշվետվությունները հիմնված են հաճախորդի գործունեության կառուցվածքային վերլուծության վրա՝ վարկունակության գնահատման շեշտադրմամբ: Տնօրենների խորհուրդն ուսումնասիրում և հաստատում է վարկի դիմումը:

Ընկերությունը շարունակաբար վերահսկում է առանձին վարկերի վիճակը և կանոնավոր կերպով վերագնահատում է իր հաճախորդների վճարունակությունը:

Ընկերության պարտքային ռիսկի առավելագույն մակարդակը որպես կանոն արտացոլվում է ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ֆինանսական ակտիվների հաշվեկշռային արժեքներում և չճանաչված պայմանագրային պարտավորվածություններում: Ակտիվների և պարտավորությունների հնարավոր հաշվանցումն էական ազդեցություն չունի պոտենցիալ պարտքային ռիսկի նվազեցման վրա:

Վերանայված պայմաններով վարկեր

Վերանայված պայմաններով վարկերն իրենցից ներկայացնում են վարկեր, որոնք վերակառուցվել են՝ վարկառուի ֆինանսական դրության վատթարացման արդյունքում, և Ընկերությունը կատարել է զիջումներ, որոնք այլապես չէր դիտարկվի: Վարկի վերակառուցման դեպքում այն մնում է այդ խմբում անկախ նրանից, որ վերակառուցումից հետո դրա կատարողականը եղել է բավարար:

Արժեզրկման պահուստ

Ընկերությունը սահմանում է պահուստ արժեզրկումից կորուստների գծով, որն իրենից ներկայացնում է վարկային պորտֆելում կրած վնասների գնահատումը: Այս պահուստի հիմնական բաղկացուցիչը իրենից ներկայացնում է վարկերի գծով կորուստների խմբակային պահուստ, որը սահմանված է Ընկերության համասեռ ակտիվների գծով՝ կապված այն վնասների հետ, որոնք հաշվեզրվել են, սակայն չեն վերագրվել վարկերին:

Պարտքային ռիսկի առավելագույն չափը

Ընկերության պարտքային ռիսկի առավելագույն չափը զգալիորեն տատանվում է և կախված է և անհատական ռիսկերից, և ընդհանուր շուկայական տնտեսության ռիսկերից: Հաշվեկշռային ֆինանսական ակտիվների գծով առավելագույն ռիսկը հավասար է այդ ակտիվների հաշվեկշռային արժեքին՝ նախքան որևէ հաշվանցում կամ գրավի ազդեցություն հաշվի առնելը:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Ստորև ներկայացված է պարտքային ռիսկին ֆինանսական ակտիվների ենթարկվածության առավելագույն չափը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ:

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Հաճախորդներին տրված վարկեր և փոխատվություններ	7,394,881	6,979,097
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	498,843	622,253
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	-	582,505
	7,893,724	8,183,855

Վերոնշյալ հաշվեկշռային արժեքները լավագույն կերպով ներկայացնում են պարտքային ռիսկի առավելագույն չափը՝ նաև հաշվի առնելով ձեռք բերված ապահովության միջոցները կամ անձնական երաշխիքները: Պարտքային ռիսկի ենթարկվածությունը կրճատելու նպատակով ակտիվների և պարտավորությունների հնարավոր գուման ազդեցությունն էական չէ: Հաճախորդներին տրված վարկերի գծով հաճախորդներին տրված վարկերի վերլուծությունը և պարտքային ռիսկի համակենտրոնացումը հաճախորդներին տրված վարկերի գծով ներկայացված է ծանոթագրություն 10-ում:

Հետհաշվեկշռային ռիսկ

Ընկերությունը սկզբունքայնորեն կիրառում է միևնույն ռիսկերի կառավարման քաղաքականությունը հետհաշվեկշռային ռիսկերի համար, ինչը կիրառում է հաշվեկշռային ռիսկերի համար:

Աշխարհագրական կենտրոնացում

Ընկերության ակտիվների և պարտավորությունների աշխարհագրական կենտրոնացումը սահմանափակվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքով:

Հաճախորդներին տրված վարկերի ժամկետայնության վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացվում է ծանոթագրություն 10-ում:

Դրամական միջոցներ բանկում և կարճաժամկետ ավանդներ

Ընկերությունը գտնում է, որ դրամական միջոցների կորստի ռիսկը կարելի է համարել աննշան՝ քանի որ Ընկերության կողմից միջոցների տեղաբաշխման համար ընտրված ֆինանսական հաստատությունները վստահելի են և հեղինակավոր:

Զգալի դրամական միջոցներ պահվում են հետևյալ հաստատություններում

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Բանկ 1	393,332	208,151
Բանկ 2	60,696	984,530
Բանկ 3	37,099	12,077
	491,127	1,204,758

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Շուկայական ռիսկ

Շուկայական ռիսկն առաջանում է Ընկերության տոկոսաբեր, առևտրային և արտարժույթային ֆինանսական գործիքներից: Շուկայական ռիսկը ֆինանսական գործիքի իրական արժեքի կամ ապագա դրամական միջոցների հոսքերի տատանումների ռիսկն է՝ տոկոսադրույքի (տոկոսադրույքային ռիսկ), արտարժույթային փոխարժեքի (արտարժույթային ռիսկ) կամ այլ շուկայական գործոնների (այլ շուկայական գործոնների ռիսկ) հետևանքով:

Տոկոսադրույքի ռիսկ

Տոկոսադրույքի ռիսկը ֆինանսական գործիքի իրական արժեքի կամ դրանից ստացվող դրամական միջոցների ապագա հոսքերի տատանման ռիսկն է շուկայական տոկոսադրույքների փոփոխության արդյունքում: Կազմակերպությունը ենթարկվում է իր ֆինանսական վիճակի և դրամական միջոցների հոսքերի գծով գերակայող շուկայական տոկոսադրույքների տատանումների ազդեցությանը: Նման տատանումները կարող են ավելացնել տոկոսային մարժան, սակայն կարող են նաև նվազեցնել կամ հանգեցնել վնասների՝ տոկոսադրույքների անսպասելի փոփոխության դեպքում:

Տոկոսադրույքների վերանայման ժամկետների վերլուծություն

Տոկոսադրույքի ռիսկը հիմնականում կառավարվում է տոկոսադրույքների վերանայման ժամկետների վերլուծության մոնիտորինգի միջոցով: Ստորև ամփոփ կերպով ներկայացված է տոկոսադրույքների վերանայման ժամկետների վերլուծությունը հիմնական ֆինանսական գործիքների համար:

	Մինչև 3 ամիս հազ. դրամ	3-ից 6 ամիս հազ. դրամ	6-ից 12 ամիս հազ. դրամ	1-ից 5 տարի հազ. դրամ	5 տարուց ավել հազ. դրամ	Ոչ տոկոսակիր հազ. դրամ	Հաշվեկշռ. արժեք հազ. դրամ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ							
Ակտիվներ							
Դրամ. միջոցներ և բանկային հաշ.	-	-	-	-	-	504,117	504,117
Բանկերում տեղաբ. միջոցներ	-	-	-	-	-	-	-
Հաճախորդ. տրված վարկեր և փոխ.	158,623	146,944	321,634	3,154,632	3,613,048	-	7,394,881
	158,623	146,944	321,634	3,154,632	3,613,048	504,117	7,898,998
Պարտավորություններ							
Վարկեր և փոխառություններ	170,213	163,955	492,228	3,629,347	2,128,882	-	6,584,625
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	8,255	18,531	314,914	-	-	341,700
	170,213	172,210	510,759	3,944,261	2,128,882	-	6,926,325
	(11,590)	(25,266)	(189,125)	(789,629)	1,484,166	504,117	972,673

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	Մինչև 3 ամիս հազ. դրամ	3-ից 6 ամիս հազ. դրամ	6-ից 12 ամիս հազ. դրամ	1-ից 5 տարի հազ. դրամ	5 տարուց ավել հազ. դրամ	Ոչ տոկոսակիր հազ. դրամ	Հաշվեկշռ. արժեք հազ. դրամ
2016թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ							
Ակտիվներ							
Դրամ. միջոցներ և բանկային հաշ.	478,909	-	-	-	-	149,103	628,012
Բանկերում տեղաբ. միջոցներ	-	145,491	437,014	-	-	-	582,505
Հաճախորդ. տրված վարկեր և փոխ.	149,429	140,856	305,788	2,974,537	3,408,487	-	6,979,097
	628,338	286,347	742,802	2,974,537	3,408,487	149,103	8,189,614
Պարտավորություններ							
Վարկեր և փոխառություններ	325,355	174,124	445,636	3,633,935	2,580,294	-	7,159,344
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	-	-	-	-	-	-
	325,355	174,124	445,636	3,633,935	2,580,294	-	7,159,344
	302,983	112,223	297,166	(659,398)	828,193	149,103	1,030,270

Միջին արդյունավետ տոկոսադրույքներ

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված են Ընկերության տոկոսակիր ակտիվների և պարտավորությունների միջին արդյունավետ տոկոսադրույքները 2017թ. և 2016թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ: Այս տոկոսադրույքներն իրենցից ներկայացնում են ակտիվների և պարտավորությունների մինչև մարման ժամկետն ընկած ժամանակահատվածի մոտավոր եկամտաբերությունը:

	2017թ. միջին արդյունավետ տոկոսադրույք		2016թ. միջին արդյունավետ տոկոսադրույք	
	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար
Տոկոսակիր ակտիվներ				
Հաճախորդներին տրված վարկեր	12.4%	11.2%	11.8%	11.5%
Տոկոսակիր պարտավորություններ				
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	8.0%	7.7%	8.4%	5.7%
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	11.3%	7.0%	-	-

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Տոկոսադրույքի գգայունության վերլուծություն

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ 100 բազիսային կետով (բկ) եկամտաբերության կորերի զուգահեռ նվազումը պարզեցված սցենարի դեպքում առկա տոկոսակիր ակտիվների և պարտավորությունների դիրքերի հիման կհանգեցնեք տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների նվազեցմանը՝ 169 հազար դրամի չափով (2016թ.՝ ավելացմանը 4,625 հազար դրամի չափով), իսկ 100 բկ աճի ազդեցությունը՝ տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների ավելագմանը (2016թ.՝ նվազեցմանը)՝ նույն չափով:

Արտարժույթային ռիսկ

Արտարժույթային ռիսկն առաջանում է, երբ Ընկերության առանձին կազմակերպությունների գործարքներն արտահայտված են վերջիններիս գործառնական արժույթից տարբեր արժույթով:

Ընկերության արտարժույթային ռիսկը հիմնականում առաջանում է ԱՄՆ դոլարով ստացված վարկերի հետ կապված փոխարժեքային փոփոխություններից, ինչի արդյունքում Ընկերությունը կարող է կրել նշանակալի վնասներ: Այս ռիսկն, ըստ էության, Ընկերության կողմից չի կառավարվում՝ հաշվի առնելով դրա կառավարման հետ կապված ծախսերը և նման ռիսկերի կառավարման համար անհրաժեշտ գործիքակազմի բացակայությունը:

Դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության զուտ ենթարկվածությունը արտարժույթային ռիսկին ներկայացված է ստորև՝

Ֆինանսական ակտիվներ/(պարտավորություններ) արտարժույթով

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Զուտ դիրք	606,051	545,195

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ արտարժույթով արտահայտված ֆինանսական գործիքների՝ ՀՀ դրամով չափման համար Ընկերությունը կիրառել է նույն ամսաթվին ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից հրապարակված փոխարժեքը՝ 484.10 դրամ մեկ ԱՄՆ դոլարի դիմաց (31.12.2016թ. դրությամբ՝ 483.94 դրամ մեկ ԱՄՆ դոլար դիմաց): Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ ՀՀ դրամի նկատմամբ ԱՄՆ դոլար 10% արժևորման ազդեցությունը ԱՄՆ դոլարով արտահայտված ֆինանսական գործիքները վրա (այլ տվյալների անփոփոխ մնալու դեպքում) կհանգեցնեք տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների ավելագմանը՝ 48,484 հազար դրամի չափով (2016թ.՝ 43,616 հազար դրամի չափով), իսկ 10% արժեզրկման ազդեցությունը՝ տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների նվազմանը՝ նույն չափով:

Բրացվելիության ռիսկ

Բրացվելիության ռիսկն առաջանում է Ընկերության գործող սեփական միջոցների կառավարումից, ֆինանսական ծախսերից և պարտքային գործիքների հիմնական գումարների մարումներից: Բրացվելիության ռիսկը կապված է Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունները սահմանված ժամկետներում մարելու հետ կապված դժվարությունների հետ:

Համաձայն Ընկերության քաղաքականության՝ Ընկերությունը պետք է ունենա պարտավորությունների մարման համար բավարար դրամական միջոցներ: Այս առումով այն ձգտում է պահպանել բավարար դրամական միջոցներ (կամ համաձայնեցված միջոցներ), որպեսզի ողջամիտ ժամկետում կարողանա մարել սահմանված պարտավորությունները: Ընկերությունը նաև

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

փորձում է նվազեցնել իրացվելիության ռիսկը՝ ներգրավելով հաստատուն տոկոսադրույքով փոխառություններ. վերջիններիս մասին ներկայացվել է «Տոկոսադրույքային ռիսկ» բաժնում:

Իրացվելիության ռիսկի կառավարման քաղաքականությունն ուսումնասիրվում և հաստատվում է Տնօրենների խորհրդի կողմից:

Ստորև ներկայացված են Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունների (չգեղչված պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքեր) մարման պայմանագրային ժամկետները:

	Մինչև 3 ամիս հազ. դրամ	3-ից 6 ամիս հազ. դրամ	6-ից 12 ամիս հազ. դրամ	1-ից 5 տարի հազ. դրամ	5 տարուց ավել հազ. դրամ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ					
Վարկեր և փոխառություններ	170,213	163,955	492,228	3,629,346	2,128,882
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	8,394	19,675	368,283	-
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	5,915	-	-	-	-
	176,128	172,349	511,903	3,997,629	2,128,294

	Մինչև 3 ամիս հազ. դրամ	3-ից 6 ամիս հազ. դրամ	6-ից 12 ամիս հազ. դրամ	1-ից 5 տարի հազ. դրամ	5 տարուց ավել հազ. դրամ
2016թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ					
Վարկեր և փոխառություններ	325,355	174,124	445,636	3,633,935	2,580,294
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	-	-	-	-
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	5,498	-	-	-	-
	330,853	174,124	445,636	3,633,935	2,580,294

Ակտիվների և պարտավորությունների մարման ժամկետների վերլուծություն՝ ըստ հաշվեկշռային հոդվածների ներկայացվում է ստորև:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈԻՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	Մինչև 1 ամիս հազ. դրամ	1-ից 3 ամիս հազ. դրամ	3-ից 12 ամիս հազ. դրամ	1-ից 5 տարի հազ. դրամ	5 տարուց ավելի հազ. դրամ	Ժամկետանց հազ. դրամ	Անժամկետ հազ. դրամ	Ընդամենը հազ. դրամ
Ակտիվներ								
Դրամական միջոցներ և բանկային հաշ.	504,117	-	-	-	-	-	-	504,117
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ		-	-	-	-	-	-	-
Հաճախորդ. տրված վարկեր և փոխ.	59,857	93,646	468,578	3,154,632	3,613,048	5,120	-	7,394,881
Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութ. ակտ.	-	-	-	-	-	-	372,349	372,349
Վաճ. համար մատչելի ֆին. ակտիվներ	-	-	-	-	-	-	3,680	3,680
Ընթացիկ հարկային ակտիվ	-	-	7,655	-	-	-	-	7,655
Այլ ակտիվներ	6,973	-	-	-	-	-	24,049	31,022
Ընդամենը ակտիվներ	570,947	93,646	476,233	3,154,632	3,613,048	5,120	400,078	8,313,704
Պարտավորություններ								
Հաճախորդներից ներգր. փոխառ.	43,918	126,295	656,183	3,629,347	2,128,882	-	-	6,584,625
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	8,255	18,531	314,914	-	-	-	341,700
Հետաձգված հարկային պարտավ.		-	-	-	-	-	12,497	12,497
Այլ պարտավորություններ	42,221	-	12,094	-	-	-	-	54,315
Ընդամենը պարտավորություններ	86,139	134,550	686,808	3,944,261	2,128,882	-	12,497	6,993,137
Զուտ դիրք	484,808	(40,904)	(210,575)	(789,629)	1,484,166	5,120	387,581	1,320,567

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

2016թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ

	Մինչև 1 ամիս հազ. դրամ	1-ից 3 ամիս հազ. դրամ	3-ից 12 ամիս հազ. դրամ	1-ից 5 տարի հազ. դրամ	5 տարուց ավելի հազ. դրամ	Ժամկետանց հազ. դրամ	Անժամկետ հազ. դրամ	Ընդամենը հազ. դրամ
Ակտիվներ								
Դրամական միջոցներ և բանկային հաշ.	236,589	391,423						628,012
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ			582,505					582,505
Հաճախորդ. տրված վարկեր և փոխ.	58,472	90,957	446,644	2,907,711	3,408,487	66,826		6,979,097
Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութ. ակտ.	-	-	-	-	-	-	387,637	387,637
Վաճ. համար մատչելի ֆին. ակտիվներ	-	-	-	-	-	-	3,680	3,680
Ընթացիկ հարկային ակտիվ	-	-	2,516	-	-	-	-	2,516
Այլ ակտիվներ	-	-	-	-	-	-	13,450	13,450
Ընդամենը ակտիվներ	295,061	482,380	1,031,665	2,907,711	3,408,487	66,826	404,767	8,596,897
Պարտավորություններ								
Հաճախորդներից ներգր. փոխառ.	161,025	164,330	619,760	3,633,935	2,580,294	-	-	7,159,344
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	-	-	-	-	-	-	-
Հետաձգված հարկային պարտավ.	-	-	-	-	-	-	13,941	13,941
Այլ պարտավորություններ	19,337	-	14,250	-	-	-	-	33,587
Ընդամենը պարտավորություններ	180,362	164,330	634,010	3,633,935	2,580,294	-	13,941	7,206,872
Զուտ դիրք	114,699	318,050	397,655	(726,224)	828,193	66,826	390,826	1,390,025

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Կապիտալի ռիսկի կառավարում

Ընկերությունը կառավարում է իր կապիտալն՝ ապահովելու Ընկերության գործունեության անընդհատության սկզբունքը միևնույն ժամանակ առավելագույնի հասցնելով շահագրգիռ կողմերի հատույցը ներգրաված և սեփական միջոցների մնացորդների օպտիմալացման ճանապարհով: ՀՀ կենտրոնական բանկը Ընկերության համար սահմանում և վերահսկում է կապիտալի պահանջները: Ըստ ՀՀ ԿԲ կողմից սահմանված՝ ներկայումս գործող կապիտալի պահանջների, ունիվերսալ վարկային կազմակերպությունները 2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ պետք է ապահովեն 150,000 հազար ՀՀ դրամ նվազագույն ընդհանուր կապիտալ (2016թ. դեկտեմբերի 31-ին՝ 150,000 հազար ՀՀ դրամ): Հետևյալ աղյուսակը վերլուծում է Ընկերության կապիտալ ռեսուրսները կապիտալի համարժեքության նպատակներով:

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Փոխառություններ և վարկեր	6,584,625	7,122,174
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	341,700	-
Դրամական միջոցներ և ավանդներ	(504,117)	(1,210,516)
Զուտ պարտք	6,422,208	5,911,658
Սեփական կապիտալ	1,320,567	1,390,023
Պարտքի և ճշգրտված կապիտալի հարաբերակցություն	4.9	4.3

5. Զուտ տոկոսային եկամուտ

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Տոկոսային եկամուտ		
Հաճախորդներին տրված վարկեր	819,325	807,449
Ժամկետային ավանդներ բանկերում	25,107	8,056
Ֆինանսական կազմակերպություններին տրված վարկեր և փոխառություններ	-	-
Այլ կազմակերպություններին տրված վարկեր և փոխառություններ	5,362	239
Կապակցված անձանց տրված վարկեր և փոխառություններ	12,062	14,614
Աշխատողներին տրված վարկեր և փոխառություններ	11,819	11,831
Այլ անձանց տոկոսային եկամուտներ	2,038	3,784
	875,713	845,973
Տոկոսային ծախս		
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	(494,410)	(487,809)
	(494,410)	(487,809)
Զուտ տոկոսային եկամուտ	381,303	358,164

«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

6. Վարկերից և այլ ակտիվներից առաջացած կորուստներ

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Վարկեր	36,332	2,049
Դեբիտորական պարտքեր, կանխավճարներ	2,332	-
	38,664	2,049

7. Անձնակազմի գծով ծախսեր

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Աշխատավարձ	108,223	104,901
Պարգևավճարներ	18,331	24,432
Այլ հատուցումներ	639	275
	127,193	129,608

Առանցքային կառավարչական անձնակազմին փոխհատուցումներ

Առանցքային կառավարչական անձնակազմը ներառում է այն անձանց, ովքեր իրավասու են և պատասխանատվություն են կրում Հնկերության գործունեության պլանավորման, կառավարման և վերահսկողության իրականացման համար, ներառյալ Հնկերության տնօրենը, գլխավոր հաշվապահը, գլխավոր հաշվապահի տեղակալը: Առանցքային կառավարչական անձնակազմի վարձատրության հետ կապված ծախսումները ներկայացվում են ստորև:

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Աշխատավարձ, այլ հատուցումներ	84,658	80,255

8. Վարչական ծախսեր

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Վարձակալություն, սպասարկում	16,549	9,637
Գովազդ, ներկայացուցչական	6,445	3,135
Մաշվածություն, ամորտիզացիա	26,011	19,505
Զփոխհատուցվող հարկեր	6,801	8,122
Գործուղում	6,993	4,581
Աուդիտ, խորհրդատվություն	8,609	13,771
Այլ ծախսեր	24,310	22,645
	95,718	81,396

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

9. Շահութահարկի գծով ծախս

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Հարկային ծախս		
Ընթացիկ հարկային ծախսեր		
Ընթացիկ ժամանակաշրջանի շահութահարկ	33,598	33,182
Ընդամենը ընթացիկ հարկ	33,598	33,182
Հետաձգված հարկային ծախս		
Ժամանակավոր տարբերությունների ծագումը և հակադարձումը (Ծան. 14)	(1,444)	3,543
Ընդամենը հետաձգված հարկային ծախս/ (եկամուտ)	(1,444)	3,543
	32,154	36,725

Տարվա փաստացի հարկային ծախսերի և Հայաստանի Հանրապետությունում շահութահարկի սահմանված դրույքի միջև տարբերության պատճառները ներկայացված են ստորև.

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Տարվա շահույթ/ (վնաս)	133,531	132,155
Շահութահարկի գծով ծախս	32,154	36,725
Շահույթ/ (վնաս) նախքան հարկումը	165,685	168,880
Շահութահարկ՝ հաշվարկված Ընկերության տեղական շահութահարկի դրույքաչափով 20.0% (2016թ.՝ 20.0%)	33,137	33,776
Հարկային նպատակով չնվազեցվող ծախսեր	(983)	2,949
Ընդամենը հարկային ծախս	32,154	36,725

10. Վարկեր հաճախորդներին

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Հաճախորդներին տրված համախառն վարկեր	7,525,614	7,075,693
Վարկերի արժեզրկման պահուստ	(130,733)	(96,596)
	7,394,881	6,979,097

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Վարկերի և այլ փոխառությունների պահուստավորում

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Սկզբնական մնացորդ	96,596	106,416
Պահուստին հատկացումներ/ (վերականգնում)՝ զուտ	36,332	2,049
Վարկերի դուրս գրում/ (վերականգնում)՝ զուտ	(2,195)	(11,869)
Վերջնական մնացորդ	130,733	96,596

Տրամադրված վարկերի վերլուծություն ըստ դասերի

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Բիզնես վարկեր	70,744	-
Հիփոթեքային վարկեր	7,080,655	6,877,470
Սպառողական վարկեր	243,482	101,627
	7,394,881	6,979,097

2017 և 2016թթ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ հաճախորդներին տրված բոլոր վարկերը (ամբողջ պորտֆելը՝ 100%) տրվել են Հայաստանի Հանրապետությունում գործող անհատներին և կազմակերպություններին, որը ցույց է տալիս, որ առկա է նշանակալի աշխարհագրական համակենտրոնացում մեկ շրջանում:

Ստորև ներկայացված է 2017թ-ի դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ վարկային պորտֆելի որակի վերաբերյալ վերլուծությունը՝

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ

	Համախառն հազ. դրամ	Պահուստ հազ. դրամ	Զուտ հազ. դրամ
Հիփոթեքային վարկեր			
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	6,976,029	(69,760)	6,906,269
Ժամկետանց կամ արժեզրկված, այդ թվում			
- ոչ ժամկետանց	79,049	(18,397)	60,652
- 1-ից 29 օր ժամկետանց	-	-	-
- 30-ից 89 օր ժամկետանց	22,418	(1,246)	21,172
- 90-ից 179 օր ժամկետանց	39,668	(9,226)	30,442
- 180-ից 359 օր ժամկետանց	46,568	(14,359)	32,209
- ավելի քան 359 օր ժամկետանց	44,260	(14,349)	29,911
Ընդամենը ժամկետանց կամ արժեզրկված վարկեր	231,963	(57,577)	174,386
Ընդամենը հիփոթեքային վարկեր	7,207,992	(127,337)	7,080,655
Սպառողական վարկեր			
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	-	-	-
Ժամկետանց կամ արժեզրկված, այդ թվում	245,714	(2,457)	243,257
- 180-ից 359 օր ժամկետանց	449	(224)	225
Ընդամենը սպառողական վարկեր	246,163	(2,681)	243,482
Բիզնես վարկեր			
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	71,459	(715)	70,744
Ընդամենը բիզնես վարկեր	71,459	(715)	70,744
	7,525,614	(130,733)	7,394,881

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

2016թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ

	Համախառն հազ. դրամ	Պահուստ հազ. դրամ	Զուտ հազ. դրամ
Հիփոթեքային վարկեր			
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	6,828,960	(68,307)	6,760,653
Ժամկետանց կամ արժեզրկված, այդ թվում			
- ոչ ժամկետանց	14,875	(2,308)	12,567
- 1-ից 29 օր ժամկետանց	18,618	(4,577)	14,041
- 30-ից 89 օր ժամկետանց	31,088	(9,402)	21,686
- 90-ից 179 օր ժամկետանց	14,023	(2,510)	11,513
- 180-ից 359 օր ժամկետանց	-	-	-
- ավելի քան 360 օր ժամկետանց	65,065	(8,058)	57,007
Ընդամենը ժամկետանց կամ արժեզրկված վարկեր	143,669	(26,855)	116,814
Ընդամենը հիփոթեքային վարկեր	6,972,629	(95,162)	6,877,467
Սպառողական վարկեր			
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	101,604	(1,142)	100,462
Ժամկետանց կամ արժեզրկված, այդ թվում			
- 90-ից 179 օր ժամկետանց	1,460	(292)	1,168
Ընդամենը սպառողական վարկեր	103,064	(1,434)	101,630
	7,075,693	(96,596)	6,979,097

2017թ. և 2016թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը չի ունեցել անհատապես նշանակալի համարվող փոխառուներ:

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Դուրս գրված վարկեր	37,584	19,704
Դուրս գրված տոկոսագումարներ, տույժեր	9,077	2,266
	46,661	21,970

«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

11. Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ

	Շենքեր հազ. դրամ	Համա- կար. սարք. հազ. դրամ	Տնտեսա- կան գույք հազ. դրամ	Փոխադրա- միջոցներ հազ. դրամ	Ոչ նյութ. ակտիվներ հազ. դրամ	Ընդամենը հազ. դրամ
<i>Մկզբնական արժեք</i>						
1 հունվարի 2016թ.	371,298	13,464	39,933	24,076	4,666	453,437
Ավելացումներ	59,183	2,477	9,846	-	-	71,506
Օտարումներ	-	-	(1,678)	-	-	(1,678)
31 դեկտեմբերի 2016թ.	430,481	15,941	48,101	24,076	4,666	523,265
1 հունվարի 2017թ.	430,481	15,941	48,101	24,076	4,666	523,265
Ավելացումներ	50	1,115	9,558	-	-	10,723
Օտարումներ	-	-	-	-	-	-
31 դեկտեմբերի 2017թ.	430,531	17,056	57,659	24,076	4,666	533,988
<i>Կուտակված մաշված.</i>						
1 հունվարի 2016թ.	60,822	10,584	37,605	4,237	4,553	117,801
Մաշվածություն	14,261	1,782	987	2,423	52	19,505
Օտարումներ	-	-	(1,678)	-	-	(1,678)
31 դեկտեմբերի 2016թ.	75,083	12,366	36,914	6,660	4,605	135,628
1 հունվարի 2017թ.	75,083	12,366	36,914	6,660	4,605	135,628
Մաշվածություն	17,366	2,111	4,059	2,423	52	26,011
Օտարումներ	-	-	-	-	-	-
31 դեկտեմբերի 2017թ.	92,449	14,477	40,973	9,083	4,657	161,639
<i>Զուտ հաշվեկշռ. արժեք</i>						
1 հունվարի 2016թ.	310,476	2,880	2,328	19,839	113	335,636
31 դեկտեմբերի 2016թ.	355,398	3,575	11,187	17,416	61	387,637
31 դեկտեմբերի 2017թ.	338,082	2,579	16,686	14,993	9	372,349

Ամբողջությամբ մաշված ՀՄ

2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
50,181	47,998

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

12. Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Պետական մասնակցությամբ ֆինանսական կազմակերպություններ	3,336,269	3,440,225
Միջազգային ֆինանսական կազմակերպություններ	2,890,947	3,251,952
Ոչ առևտրային կազմակերպություններ	85,685	176,051
ՀՀ Կենտրոնական բանկ	78,182	135,443
Բաժնետեր	61,090	113,583
Այլ կապակցված կողմեր	131,819	4,920
Այլ	633	37,170
	6,584,625	7,159,344

2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունն ունի յոթ կազմակերպությունից ստացված վարկեր և փոխառություններ (2016թ-ին՝ հինգ կազմակերպությունից), որոնց մնացորդները գերազանցում են սեփական կապիտալի 10%-ը: 2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այս մնացորդների ընդհանուր գումարը կազմում է 6,514,038 հազար դրամ (2016թ-ին՝ 7,003,671 հազար դրամ):

2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 6,514,038 հազար դրամ գումարով վարկերը և փոխառությունները (2016թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 6,920,468 հազար դրամ) ապահովված են 6,044,473 հազար դրամ գումարով հաճախորդներին տրված վարկերով (2016թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 5,832,925 հազար դրամ) և Ընկերության 1,000,000 հազար դրամ գումարով բաժնետիրական կապիտալով (2016թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 1,000,000 հազար դրամ):

Փոխառությունների անվանական արժեքները մոտարկում են իրական արժեքին:

13. Թողարկված պարտքային արժեթղթեր

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Պարտատոմսեր ամորտիզացված արժեքով	341,700	-
	341,700	-

Տարվա ընթացքում Ընկերությունը հետ չի գնել իր կողմից թողարկված որևէ արժեթուղթ (2016թ.՝ նույնպես):

Հաշվետու ժամականաշրջանում Ընկերությունը չի ունեցել մայր գումարի, տոկոսների չվճարումներ կամ այլ խախտումներ (2016թ. ոչինչ):

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Թողարկված պարտատոմսերը ներառում են հետևյալ թողարկումները՝

	Թողարկման ժամկետ		Արժույթ	Քանակ	Եկամտա- բերություն	Մարման ժամկետ	Անվանական արժեք		Հաշվեկշռային արժեք	
	2017թ. դեկտեմբեր	2019թ. դեկտեմբեր					2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Անվանական արժեկտրոնային պարտատոմս (ապահովված)	2017թ. դեկտեմբեր	ԱՄՆ դոլար	20,000	6.50%	2019թ. դեկտեմբեր		242,050	-	242,038	-
Անվանական արժեկտրոնային պարտատոմս (ապահովված)	2017թ. դեկտեմբեր	ՀՀ դրամ	10,000	10.50%	2019թ. դեկտեմբեր		100,000	-	99,662	-
							342,050	-	341,700	-

Պարտատոմսերը ապահովված են Ընկերության հիփոթեքային վարկերի պորտֆելով:

Ընկերության կողմից թողարկված պարտատոմսերը ցուցակված են ՆԱՄԴԱՔ ՕԷՄԷՔՍ ԱՐՄԵՆԻԱ ֆոնդային բորսայում:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

14. Հետաձգված հարկային պարտավորություն

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Մնացորդ առ 1-ը հունվարի	13,941	10,398
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված հարկային ծախսեր	(1,444)	3,543
Այլ համապարփակ եկամտում ճանաչված (վնասներ) օգուտներ	-	-
Մնացորդ առ 31-ը դեկտեմբերի	12,497	13,941

Հետաձգված հարկային պարտավորությունների, շահույթում կամ վնասում ճանաչված գումարների և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված գումարների մանրամասները ներկայացված են ստորև.

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	Ակտիվ հազ. դրամ 2017թ.	Պարտավորու- թյուն հազ. դրամ 2017թ.	Զուտ հազ. դրամ 2017թ.	(Հաշվեգրված)/ նվազեցված շահույթի կամ վնասի հաշվին հազ. դրամ 2017թ.	(Հաշվեգրված)/ նվազեցված սեփական կապիտալի հաշվին հազ. դրամ 2017թ.
Վարկերի և փոխառությունների պահուստավորում (պահուստի հակադարձում)	-	(17,886)	(17,886)	(3,539)	-
Արդյունավետ տոկոսադրույքով տոկոսային եկամուտների հաշվարկում	11,361	-	11,361	3,771	
Արդյունավետ տոկոսադրույքով տոկոսային ծախսերի հաշվարկում	-	(5,617)	(5,617)	561	
Արձակուրդների պահուստավորում	2,419	-	2,419	(431)	
Հիմնական միջոցների արագացված մաշվածություն	-	(2,968)	(2,968)	51	
Այլ ժամանակավոր տարբերություններ	1,176	(982)	194	1,031	
Առկա վնասներ	-	-	-	-	-
Հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	14,956	(27,453)	(12,497)	1,444	-
Հարկի հաշվանցում	(14,956)	14,956	-	-	-
Զուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	-	(12,497)	(12,497)	1,444	-

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈԻՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	Ակտիվ	Պարտավորություն	Զուտ	(Հաշվեգրված)/ նվազեցված շահույթի կամ վնասի հաշվին	(Հաշվեգրված)/ նվազեցված սեփական կապիտալի հաշվին
	հազ. դրամ 2016թ.	հազ. դրամ 2016թ.	հազ. դրամ 2016թ.	հազ. դրամ 2016թ.	հազ. դրամ 2016թ.
Վարկերի և փոխառությունների պահուստավորում (պահուստի հակադարձում)	-	(14,347)	(14,347)	(1,367)	-
Արդյունավետ տոկոսադրույքով տոկոսային եկամուտների հաշվարկում	7,590	-	7,590	(318)	-
Արդյունավետ տոկոսադրույքով տոկոսային ծախսերի հաշվարկում	-	(6,178)	(6,178)	896	-
Արձակուրդների պահուստավորում	2,850	-	2,850	361	-
Հիմնական միջոցների արագացված մաշվածություն	-	(3,019)	(3,019)	(1,524)	-
Այլ ժամանակավոր տարբերություններ	1,573	(2,410)	(837)	(1,591)	-
Առկա վնասներ	-	-	-	-	-
Հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	12,013	(25,954)	(13,941)	(3,543)	-
Հարկի հաշվանցում	(12,013)	12,013	-		
Զուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	-	(13,941)	(13,941)	(3,543)	-

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

15. Այլ պարտավորություններ

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Կրեդիտորական պարտքեր աշխատողներին	12,094	14,250
Պարտավորությունների բյուջեի նկատմամբ	540	478
Կրեդիտորական պարտքեր մատակարարներին	4,465	5,610
Շնորհներ	5,915	5,498
Ստացված կանխավճարներ	30,681	7,078
Այլ	620	675
	54,315	33,589

Որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական պարտավորություններ դասակարգված առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքերի իրական արժեքը հաշվեկշռային արժեքից էականորեն չի տարբերվում:

16. Բաժնետիրական կապիտալ

Թողարկված կապիտալ

Հայտարարված, թողարկված և շրջանառության մեջ գտնվող բաժնետիրական կապիտալը բաղկացած է 20,000 սովորական բաժնետոմսից (2016թ-ին՝ 20,000): 2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ բաժնետոմսի անվանական արժեքը կազմել է 50,000 դրամ (2016թ-ին՝ 50,000 դրամ):

Սովորական բաժնետոմսերի սեփականատերերն իրավունք ունեն ժամանակ առ ժամանակ ստանալ հայտարարված շահաբաժինները և քվեարկել Ընկերության ընդհանուր ժողովներում՝ մեկ բաժնետոմս՝ մեկ ձայն սկզբունքով:

2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության բաժնետիրական կապիտալը գրավադրված է միջազգային ֆինանսական կազմակերպություններից ստացված վարկերի դիմաց (ծանոթագրություն 13):

Շահաբաժիններ

Վճարման ենթակա շահաբաժինները սահմանափակվում են ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված Կազմակերպության առավելագույն չբաշխված շահույթի չափով:

2017թ. ընթացքում Ընկերության կողմից հայտարարվել և վճարվել են 202,989 հազար դրամ գումարով շահաբաժիններ (2016թ.՝ 167,777 հազար դրամ):

17. Կապակցված կողմերի միջև գործարքներ

Առանցքային կառավարչական անձնակազմի վարձավճարները ներկայացված են Ծանոթագրություն 8-ում:

Ստորև ներկայացված են այլ կապակցված կողմերի հետ գործարքները.

«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

(ա) Գործարքներ ղեկավարության հետ, որոնց անդամներին միասին պատկանում է բաժնետիրական կապիտալի 30%-ը

	2017թ. հազ. դրամ	Միջին արդյունավետ դրույք	2016թ. հազ. դրամ	Միջին արդյունավետ դրույք
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն				
Տրված վարկեր (համախառն)	280,037	9.6%	170,108	6.0%
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ	(2,800)		(1,701)	
Ստացված փոխառություններ	61,090	10.0%	115,583	10.0%
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն				
Տոկոսային եկամուտ	10,744		7,723	
Տոկոսային ծախս	(11,441)		(17,675)	

Վարկերը տրամադրվել են ՀՀ դրամով, ենթակա են մարման 2022 - 2037 թթ., և ապահովված են անշարժ գույքի գրավով: Փոխառությունները տրամադրվել են ՀՀ դրամով և ԱՄՆ դոլարով, ենթակա են մարման մինչև 2021թ. և գրավով ապահովված չեն:

(բ) Գործարքներ ղեկավարության այլ անդամների հետ

	2017թ. հազ. դրամ	Միջին արդյունավետ դրույք	2016թ. հազ. դրամ	Միջին արդյունավետ դրույք
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն				
Տրված վարկեր (համախառն)	3,923	7.2%	-	-
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ	(39)		-	
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն				
Տոկոսային եկամուտ	167		-	

(գ) Գործարքներ այլ կապակցված կողմերի հետ

Այլ կապակցված կողմերը ներառում են բաժնետերերի և ղեկավարության վերահսկողության ներքո գտնվող կազմակերպությունները: Ստորև ներկայացված են 2017թ. և 2016թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այլ կապակցված կողմերի հետ գործարքների մնացորդները և համապատասխան միջին

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

արդյունավետ տոկոսադրույքները, ինչպես նաև 2017թ. և 2016թ. շահույթում կամ վնասում այդ գործարքների գծով արտացոլված գումարները:

	2017թ. հազ. դրամ	Միջին արդյունավետ դրույք	2016թ. հազ. դրամ	Միջին արդյունավետ դրույք
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն				
Տրված վարկեր (համախառն)	24	7.5%	325	7.5%
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ			(3)	
Ստացված փոխառություններ	8,750	9.0%	4,920	8.0%
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն				
Տոկոսային եկամուտ	166		3,777	
Տոկոսային ծախս	(357)		(5,775)	

18. Պայմանական պարտավորություններ

Ընկերությունը 2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ չի ունեցել կապիտալ ներդրումների գծով պարտավորություններ (ինչպես նաև՝ 2016թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ):

Ընկերությունը որևէ կողմի պարտավորությունների համար երաշխավորություն չի տրամադրել 31.12.2017թ. դրությամբ (նույնը 31.12.2016թ. դրությամբ):

Ընկերության հանդեպ հարուցված դատական հայցերը 31.12.2017թ. դրությամբ էական գումարային պահանջ չեն պարունակել (նույնը 31.12.2016թ. դրությամբ):

19. Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությանը կից ծանոթագրություններ

Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների մնացորդները ներկայացված են ստորև.

	2017թ. հազ. դրամ	2016թ. հազ. դրամ
Ընթացիկ հաշիվներ բանկերում	491,127	230,831
Դրամարկղ	5,274	5,758
Ճանապարհին	7,716	-
Ժամկետային ավանդներ	-	391,422
	504,117	628,011

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

20. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխությունների հետևանքներ

ՀՀՄՄ 36 – Փոխհատուցվող գումարի բացահայտումներ - Փոփոխություններ ՀՀՄՄ 36-ում

ՀՀՄՄ 36-ում փոփոխությունների կիրառումը հանգեցրել է փոխհատուցվող գումարի ավելի մանրամասն բացահայտումների այն դեպքերում, երբ Ընկերությունը ճանաչել է արժեզրկում:

Քանի որ փոփոխություններն առնչվում են միայն բացահայտումներին, ուստի փոփոխությունները որևէ քանակական ազդեցություն չեն թողել Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

21. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն

Հիմնական գործունեությունից եկամուտ

Տոկոսային եկամուտներ և ծախսեր

Ֆինանսական ակտիվներից տոկոսային եկամուտները ճանաչվում են, երբ հավանական է, որ տնտեսական օգուտները կհոսեն Ընկերություն և եկամտի գումարը կարող է արժանահավատորեն չափվել: Տոկոսային եկամուտները և ծախսերը ճանաչվում են հաշվեգրման սկզբունքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության (կամ ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների խմբի) ամորտիզացված արժեքի հաշվարկման և համապատասխան ժամանակահատվածի կտրվածքով տոկոսային ծախսի և տոկոսային եկամտի բաշխման մեթոդն է:

Արդյունավետ տոկոսադրույքն այն դրույքն է, որը ֆինանսական գործիքի գործողության ակնկալվող ժամկետի կամ, համապատասխան դեպքերում, ավելի կարճ ժամանակահատվածի համար գնահատված դրամական միջոցների ապագա վճարումները կամ ստացվելիք գումարները զեղչում է ճշգրիտ մինչև ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության գույք հաշվեկշռային արժեքը:

Այն դեպքերում, երբ տեղի է ունենում ֆինանսական ակտիվի կամ նմանատիպ ակտիվների խմբի արժեքի նվազում արժեզրկումից կորստի հետևանքով, տոկոսային եկամուտն այդուհետև ճանաչվում է՝ կիրառելով այն տոկոսադրույքը, որը կիրառվել էր արժեզրկումից կորուստը չափելու նպատակով ապագա դրամական հոսքերը զեղչելիս:

Իրական արժեքով չափվող ակտիվների գծով ստացված տոկոսները դասակարգվում են որպես տոկոսային եկամուտ:

Ծառայության վճարների և միջնորդավճարների ճանաչումը

Վարկի տրամադրման վճարները հետաձգվում են հարակից ուղղակի ծախսումների հետ միասին և ճանաչվում են որպես վարկի արդյունավետ տոկոսադրույքի ճշգրտում: Երբ հավանական է, որ վարկ տրամադրելու պարտավորությունը կհանգեցնի որոշակի պայմաններով վարկային համաձայնության, վարկային պարտավորության ստանձնման վճարները հետաձգվում են հարակից ուղղակի ծախսումների հետ միասին և հետագայում ճանաչվում որպես տրամադրված վարկի արդյունավետ տոկոսադրույքի ճշգրտում: Երբ քիչ հավանական է, որ վարկ տրամադրելու պարտավորությունը կհանգեցնի որոշակի վարկային համաձայնագրի, վարկ տրամադրելու պարտավորության ստանձնման վճարները ճանաչվում են ֆինանսական արդյունքում վարկի տրամադրման պարտավորության մնացորդային ժամանակահատվածի ընթացքում: Այն դեպքում, երբ վարկ տրամադրելու պարտավորությունն ավարտվում է առանց վարկի տրամադրման, ապա վարկ տրամադրելու պարտավորության վճարները ճանաչվում են ֆինանսական արդյունքում՝

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

պարտավորության ավարտի պահին: Վարկի սպասարկման վճարները եկամտագրվում են, երբ համապատասխան ծառայությունները մատուցվում են: Բոլոր այլ միջնորդավճարները ճանաչվում են այն ժամանակ, երբ ծառայությունները մատուցվում են:

Արտարժույթային գործարքներ

Ընկերության գործառնական արժույթից տարբեր արժույթով արտահայտված գործարքները ճանաչվում են գործարքի օրվա դրությամբ ՀՀ Կենտրոնական բանկի կողմից հրապարակված փոխարժեքով: Արտարժույթով արտահայտված ֆինանսական ակտիվները և պարտավորությունները արտացոլվում են հաշվետու ամսաթվի դրությամբ ՀՀ Կենտրոնական բանկի կողմից հրապարակված փոխարժեքով: Ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների վերաչափումից գոյացող փոխարժեքային տարբերությունները ճանաչվում են անմիջապես շահույթում կամ վնասում:

Ֆինանսական ակտիվներ

Ֆինանսական ակտիվները դասակարգվում են հետևյալ դասերից որևէ մեկում՝ կախված դրանց ձեռքբերման նպատակից.

- «իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող»,
- «մինչև մարման ժամկետը պահվող»,
- «վաճառքի համար մատչելի»,
- «փոխառություններ և դեբիտորական պարտքեր»

Ընկերությունը չունի «իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող», «մինչև մարման ժամկետը պահվող» և «վաճառքի համար մատչելի» դասերում դասակարգված որևէ ֆինանսական ակտիվ:

Ստորև ներկայացված է Ընկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը որպես «փոխառություններ և դեբիտորական պարտքեր» դասակարգված ֆինանսական ակտիվների համար:

Փոխառություններ և դեբիտորական պարտքեր

Փոխառություններն ու դեբիտորական պարտքերը ֆիքսված կամ որոշելի վճարումներով ոչ ածանցյալ ֆինանսական ակտիվներ են, որոնք գնանշված չեն ակտիվ շուկայում: Դրանք հիմնականում առաջանում են ապրանքների և ծառայությունների մատուցման արդյունքում (օրինակ՝ առևտրային դեբիտորական պարտքեր), բայց ներառում են նաև այլ պայմանագրային դրամային ակտիվներ: Այդպիսի ֆինանսական ակտիվները սկզբնապես ճանաչվում են իրական արժեքով՝ գումարած գործարքի ծախսերը, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի են ձեռքբերմանը կամ թողարկմանը, իսկ հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ օգտագործելով արդյունավետ տոկոսի մեթոդը՝ հանած արժեզրկման պահուստը:

Արժեզրկման պահուստը ճանաչվում է, երբ առկա է անկողմնակալ վկայություն (օրինակ՝ գործընկերները կամ վարկառուներն ունեն զգալի ֆինանսական դժվարություններ, չեն կատարում ստանձնած պարտավորությունները կամ ուշացնում են վճարումները) առ այն, որ դեբիտորական պարտքը սահմանված ժամկետներում հնարավոր չի լինի ամբողջությամբ հավաքագրել: Նման պահուստի գումարը դեբիտորական պարտքի գուտ հաշվեկշռային արժեքի և արժեզրկված պարտքերի գծով ապագա դրամական միջոցների հոսքերի ներկա արժեքի տարբերությունն է: Առևտրային գուտ դեբիտորական պարտքերի համար նման պահուստները հաշվառվում են առանձին հաշվով, և արժեզրկումից կորուստը ճանաչվում է Համապարփակ ֆինանսական

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

արդյունքի մասին հաշվետվությունում՝ որպես վարչական ծախս: Եթե հաստատվում է, որ առևտրային դեբիտորական պարտքն անհավաքագրելի է, ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը դուրս է գրվում դրա հետ կապված պահուստի դիմաց:

Ընկերությունը կարող է պարբերաբար վերանայել այն հաճախորդների առևտրային դեբիտորական պարտքերի մարման պայմանները, որոնց հետ նախկինում ունեցել է լավ առևտրային պատմություն: Արդյունքում կարող է փոխվել վճարման ժամանակացույցը, բայց ոչ գումարի չափը և հետևաբար սպասվող նոր դրամական միջոցների հոսքերը գեղջվում են սկզբնական արդյունավետ տոկոսադրույքով, իսկ առաջացած հաշվեկշռային արժեքի տարբերությունը ճանաչվում է համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունում (գործառնական շահույթ):

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում Ընկերության փոխառությունները և դեբիտորական պարտքերը ներառում են առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր, դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ:

Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ներառում են դրամական միջոցները դրամարկղում, ցպահանջ ավանդները բանկում, երեք ամիս կամ երեք ամիսց պակաս մարման ժամկետով այլ բարձր իրացվելիություն ունեցող կարճաժամկետ ներդրումներ և բանկային օվերդրաֆտներ՝ դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվության նպատակով: Կարճաժամկետ բանկային ավանդները նույնպես դասակարգվում են որպես «փոխառություններ և դեբիտորական պարտքեր»՝ դրանց բարձր իրացվելիության հետ կապված, ինչը ի սկզբանե նախատեսված է դրանց դիմաց Ընկերության կողմից ստացվելիք տոկոսային եկամուտների դրույքաչափերում: Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում բանկային օվերդրաֆտները ներառված են ընթացիկ պարտավորություններում՝ վարկեր և փոխառություններ տողում:

Վերանայված վարկեր

Երբ վարկի՝ պայմանագրով նախատեսված վճարման պայմանները փոփոխվում են այն պատճառով, որ Ընկերությունն էական մտավախություններ ունի վարկառուի կողմից վարկային պարտավորությունների կատարման վարկունակության և ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ, ապա այս վարկերը դասակարգվում են որպես վերանայված վարկեր: Միկրովարկավորման դեպքում, երբ դիտարկվում է, թե արդյոք առկա են էական մտավախություններ վարկառուի կողմից իր պայմանագրով նախատեսված վճարումների կատարման ունակության վերաբերյալ, Ընկերությունը գնահատում է հաճախորդի ընթացիկ ֆինանսական վիճակը և վճարունակության շարունակականությունը: Եթե հաճախորդը չի կատարում պայմանագրով նախատեսված վճարումները կամ ակնհայտ է, որ դրա իրականացումն անհնար է առանց վերանայման, կառաջանա էական մտավախություն նրանց կողմից պայմանագրային պարտավորությունների կատարման վերաբերյալ, և վարկը կդիտարկվի որպես խնդրահարույց, եթե տրամադրված զիջումը էական չէ և առկա չէ արժեզրկման որևէ այլ հայտանիշ:

Երբ վարկի պայմանագրային պայմանների փոփոխությունն իրենից ներկայացնում է զիջում տնտեսական կամ իրավական պատճառներով, որոնք առնչվում են վարկառուի ֆինանսական դժվարություններին և իրենից ներկայացնում է զիջում, որը ղեկավարությունը այլապես չէր դիտարկի, ապա վերանայված վարկը համարվում է արժեզրկված:

Վերանայված վարկերը դասակարգվում են որպես չարժեզրկված, եթե վերանայումը արդյունք է վարկառուի կողմից պայմանագրային պայմանների կատարման վերաբերյալ էական մտավախությունների, սակայն վերանայման պայմանները հիմնված են ներկա շուկայական դրույքաչափերի վրա և նման վերանայման արդյունքում պայմանագրով նախատեսված դրամական

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

հոսքերի հավաքագրումն ակնկալվում է ամբողջությամբ:

Որոշելիս, թե արդյոք վերանայված վարկը պետք է ապաճանաչվի և ճանաչվի նոր վարկ, դեկավարությունը դիտարկում է, թե որքանով են պայմանագրի սկզբնական պայմանների փոփոխությունները հանգեցնում վարկի վերանայման, որն ընդհանուր առմամբ, կհամարվեր էականորեն տարբեր ֆինանսական գործիք: Գործոնները, որոնք ցույց են տալիս, որ վերանայված վարկը էականորեն տարբեր գործիք է, մասնավորապես ներառում են, երաշխիքների կամ վարկի պայմանների փոփոխությունը, գրավի առարկայի գծով պակաս էական փոփոխությունները, մարման դրույթների կամ կանխավճարի դրույթների ավելացումը:

Վարկերը, որոնք սահմանվել են որպես վերանայված, պահպանում են այս կարգավիճակը մինչև դրանց մարումը կամ ապաճանաչումը:

Վարկերի դուրս գրում

Անհավաքագրելի կամ Կենտրոնական Բանկի թիվ 63 որշման համաձայն օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ պայմանների ի հայտ գալու դեպքում վարկերը դուրս են գրվում վարկերի արժեզրկման գծով պահուստի դիմաց: Նման վարկերը դուրս են գրվում բոլոր անհրաժեշտ ընթացակարգերն իրականացնելուց և վնասի գումարը որոշելուց հետո: Նախկինում դուրս գրված գումարների հետագա վերականգնումները նվազեցնում են վարկի արժեզրկման գծով պահուստի գծով ծախսը շահույթում կամ վնասում:

Ֆինանսական պարտավորություններ

Ընկերությունն իր ֆինանսական պարտավորությունները դասակարգում է որպես «իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող» կամ «այլ ֆինանսական պարտավորություններ»՝ կախված պարտավորության ստանձնման նպատակից:

Ընկերությունը չունի «իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող» որևէ ֆինանսական պարտավորություն:

Ստորև ներկայացված է Ընկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը որպես «այլ ֆինանսական պարտավորություններ» դասակարգված ֆինանսական պարտավորությունների համար:

Այլ ֆինանսական պարտավորություններ

Այլ ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են հետևյալը՝

Բանկերից և այլ փոխատուներից ստացված փոխառությունները սկզբնապես ճանաչվում են իրական արժեքով՝ հանած գործարքին ուղղակիորեն վերագրելի ծախսումները:

Ընկերության բաժնետիրոջից (պետությունից) ստացված վարկերի իրական և անվանական արժեքների տարբերությունը ուղղակիորեն ճանաչվում է սեփական կապիտալում որպես «լրացուցիչ կապիտալ»:

Հետագայում նման տոկոսակիր պարտավորությունները չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ օգտագործելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը, համաձայն որի՝ պարտավորության մարման ժամանակաշրջանի ամբողջ ընթացքում տոկոսային ծախսերի հաշվարկը կատարվում է ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում արտացոլված պարտավորության մնացորդի

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

նկատմամբ հաստատուն դրույքի կիրառմամբ: Յուրաքանչյուր ֆինանսական պարտավորության պայմաններից ելնելով՝ տոկոսային ծախսերը ներառում են գործարքի հետ կապված սկզբնական ծախսերը, մարման ժամանակ վճարվելիք այլ հավելյալ վճարներ, ինչպես նաև պարտավորությունների գծով վճարվելիք տոկոսները:

Առևտրային կրեդիտորական և այլ կարճաժամկետ դրամային պարտավորությունները սկզբնապես ճանաչվում են իրական արժեքով, իսկ հետագայում՝ ամորտիզացված արժեքով՝ օգտագործելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը:

Բաժնետիրական կապիտալ

Ընկերության կողմից թողարկվող ֆինանսական գործիքները դասակարգվում են որպես սեփական կապիտալ միայն այնքանով, որքանով դրանք չեն համապատասխանում ֆինանսական պարտավորությունների կամ ֆինանսական ակտիվների սահմանումներին:

Ընկերության սովորական բաժնետոմսերը դասակարգվում են որպես սեփական կապիտալի գործիքներ:

Ձեռք բերված ոչ նյութական ակտիվներ

Ձեռք բերված ոչ նյութական ակտիվները սկզբնապես ճանաչվում են սկզբնական արժեքով և հետագայում ամորտիզացվում են գծային մեթոդով օգտակար ծառայության ժամկետի ընթացքում: Ամորտիզացիան ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Ընկերության կողմից ճանաչված ոչ նյութական ակտիվները և դրանց օգտակար ծառայության ժամկետները ներկայացված են ստորև:

Ոչ նյութական ակտիվ

Օգտակար ծառայության ժամկետ

Համակարգչային ծրագրեր

10 տարի

Շահաբաժիններ

Շահաբաժինները ճանաչվում են, երբ դրանք դառնում են վճարման ենթակա. բաժնետերերին վճարվող միջանկյալ շահաբաժինների դեպքում՝ երբ դրանք հայտարարվում են տնօրենների կողմից, վերջնական շահաբաժինների դեպքում՝ երբ դրանք հաստատվում են բաժնետերերի կողմից տարեկան ընդհանուր ժողովի ժամանակ:

Հետաձգված հարկեր

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները ճանաչվում են, երբ ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ճանաչված ակտիվների կամ պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքների և դրանց համապատասխան հարկային բազաների միջև առկա են տարբերություններ, բացառությամբ, եթե դրանք առաջանում են.

- գուղվիլի սկզբնական ճանաչումից:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

- ձեռնարկատիրական գործունեության միավորում չհանդիսացող գործարքի արդյունքում ակտիվների և պարտավորությունների սկզբնական ճանաչումից և գործարքի ամսաթվի դրությամբ չեն ազդում ոչ հարկվող շահույթի, և ոչ էլ հաշվապահական շահույթի վրա:
- դուստր կազմակերպություններում և համատեղ վերահսկվող կազմակերպություններում ներդրումներից, որի դեպքում Ընկերությունն ի վիճակի է վերահսկել տարբերությունների հակադարձումը, և հավանական է, որ տարբերությունները չեն հակադարձվի տեսանելի ապագայում:

Հետաձգված հարկային ակտիվների ճանաչումը սահմանափակվում է այն դեպքում, երբ հավանական չէ, որ կառաջանա հարկվող շահույթ, որի դիմաց ժամանակավոր տարբերությունները հնարավոր կլինի օգտագործել:

Հետաձգված հարկային ակտիվները կամ պարտավորությունները չափում են՝ կիրառելով հարկային դրույքաչափերը, որոնք ակնկալվում է, որ կկիրառվեն, երբ հետաձգված հարկային պարտավորությունները/(ակտիվները) կմարվեն/(փոխհատուցվեն):

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցվում են, եթե կա ընթացիկ հարկային ակտիվներն ու պարտավորությունները հաշվանցելու իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք, և հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները վերաբերում են հարկերին, որոնք գանձվում են նույն հարկային մարմնի կողմից:

Հիմնական միջոցներ

Հիմնական միջոցները սկզբնապես ճանաչվում են ինքնարժեքով: Հիմնական միջոցի ինքնարժեքը ձեռքբերման արժեքից բացի ընդգրկում է հիմնական միջոցին ուղղակիորեն վերագրելի ծախսումները և հիմնական միջոցի ապատեղակայման և քանդման ապագա անխուսափելի ծախսումների ներկա արժեքը: Համապատասխան պարտավորությունը ճանաչվում է որպես պահուստներ:

Պաշարներ

Պաշարները սկզբնապես ճանաչվում են ինքնարժեքով, իսկ հետագայում չափվում են ինքնարժեքից և իրացման գույք արժեքից նվազագույնով: Պաշարների ինքնարժեքը ներառում է ձեռքբերման, փոխարկման և պաշարները ներկայիս վայր և առկա վիճակի բերելու հետ կապված բոլոր այլ ծախսումները:

Սովորաբար փոխարինելի համարվող բոլոր պաշարների ինքնարժեքի որոշման համար կիրառվում է առաջինը մուտք՝ առաջինը ելք բանաձևը (ԱՄԱԵ):

Ոչ ֆինանսական ակտիվների (բացառությամբ՝ պաշարների և հետաձգված հարկային ակտիվների) արժեզրկում

Անորոշ օգտակար ծառայության ժամկետ ունեցող ոչ նյութական ակտիվների համար յուրաքանչյուր ֆինանսական տարվա ավարտին իրականացվում է արժեզրկման ստուգում: Այլ ոչ ֆինանսական ակտիվների համար արժեզրկման ստուգում իրականացվում է, եթե առկա են հայտանիշներ, որ դրանց հաշվեկշռային արժեքը չի փոխհատուցվի: Եթե ակտիվի հաշվեկշռային արժեքը գերազանցում է փոխհատուցվող գումարը (այն է՝ օգտագործման արժեքից և գույք իրացման արժեքից առավելագույնը), ակտիվի հաշվեկշռային արժեքը համապատասխանաբար նվազեցվում է:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Եթե հնարավոր չէ գնահատել առանձին ակտիվի փոխհատուցվող գումարը, կազմակերպությունը պետք է արժեզրկման ստուգում իրականացնի դրամաստեղծ միավորի համար, որը տվյալ ակտիվը ներառող այն ակտիվների փոքրագույն որոշելի խումբն է, որոնց գծով դրամական հոսքերը առանձնացնելի են:

Արժեզրկման կորուստները ներառվում են շահույթում կամ վնասում՝ բացառությամբ այն դեպքի, երբ դրանք հակադարձում են նախկինում այլ համապարփակ ֆինանսական եկամուտում ճանաչված օգուտները:

Պահուստներ

Պահուստները ճանաչվում են, երբ Ընկերությունն ունի ներկա պարտականություն (իրավական կամ կառուցողական), որպես անցյալ դեպքերի արդյունք և հավանական է, որ Ընկերությունից կպահանջվի կատարել պարտականությունը և պարտականության գումարը հավաստիորեն կարող է գնահատվել:

Պահուստում ճանաչված գումարն իրենից ներկայացնում է հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ լավագույն գնահատականը, որը կպահանջվի ներկա պարտականությունը մարելու համար՝ հաշվի առնելով հարակից ռիսկերն և անորոշությունները: Եթե ժամանակի մեջ դրամի արժեքի ազդեցությունը էական է, ապա պահուստի գումարը պետք է իրենից ներկայացնի այն ծախսումների ներկա արժեքը, որոնք, ըստ ակնկալության, կպահանջվեն այդ պարտականությունը մարելու համար:

Եթե ակնկալվում է, որ որևէ այլ կողմ ամբողջությամբ կամ մասամբ փոխհատուցելու է պահուստը մարելու համար պահանջվող ծախսումները, ապա փոխհատուցումը պետք է դիտվի որպես առանձին ակտիվ, երբ ըստ էության որոշակի է, որ Ընկերության կողմից պարտականությունը մարելու դեպքում փոխհատուցումը կստացվի և փոխհատուցման գումարը կարող է արժանահավատորեն չափվել:

«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2017թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Հավելված Ա. Իրական արժեքի չափման բացահայտումներ

Ներքոնշյալ աղյուսակում ներկայացված է Մակարդակ 3-ում դասակարգվող իրական արժեքի չափման համար օգտագործված գնահատման մեթոդը, այդ թվում՝ հիմնական ոչ դիտարկելի ելակետային տվյալները, ինչպես նաև ոչ դիտարկելի ելակետային տվյալների և իրական արժեքի միջև փոխհարաբերությունը:

Հոդված	Իրական արժեք, հազար դրամ	Գնահատման մեթոդ	Իրական արժեքի հիերարխիայի մակարդակ	Նշանակալի ոչ դիտարկելի ելակետային տվյալներ
Տրված վարկեր	7,394,881	Վարկերի իրական արժեքը չափվում է ապագա պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը զեղչելով ներկա շուկայական տոկոսադրույքներով:	Մակարդակ 2	6-14% զեղչման դրույք
Կրեդիտորական պարտքեր	5,915	Կարճաժամկետ (12 ամսից պակաս) կրեդիտորական պարտքերի հաշվեկշռային արժեքը մոտ է դրանց իրական արժեքին:	Մակարդակ 3	Չկան այդպիսիք
Փոխառություններ և վարկեր	6,584,625	Փոխառությունների և վարկերի իրական արժեքը չափվում է ապագա պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը զեղչելով ներկա շուկայական տոկոսադրույքներով:	Մակարդակ 2	4% զեղչման դրույք