

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվություններ և  
Անկախ աուդիտորի հաշվետվություն  
2018թ. 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



### *Վարկերի արժեզրկման պահուստ*

Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստը ղեկավարության համար հանդիսանում է առանցքային դատողությունների առարկա:

Ծանոթագրություն 10-ում ներկայացված են Հաճախորդներին տրված վարկերը, որոնք կազմել են 6,946 մլն ՀՀ դրամ 31 դեկտեմբեր 2018թ.-ի դրությամբ (2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 7,395 մլն ՀՀ դրամ): Հաճախորդներին տրված վարկերի գծով պահուստը հանդիսանում է առողիտի առանցքային հարց վարկերի գումարի նշանակալի լինելու (Ընկերության ընդհանուր ակտիվների 92.1%՝ 2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ և 88.9%՝ 2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ) և արժեզրկման գնահատման հիմքում ընկած ենթադրությունների սուբյեկտիվության պատճառով:

Արժեզրկման բացահայտումն ու փոխհատուցվող գումարի որոշումն իր բնույթով անորոշ գործընթաց է (տես Ծանոթագրություն 4), որը ներառում է տարբեր ենթադրություններ և գործոններ: Ընկերության վարկային պորտֆելը կազմված է նույնատիպ հիպոթեքային վարկերից, ինչի հետևանքով Կազմակերպությունը վարկային պորտֆելի արժեզրկման գծով պահուստները սահմանում է հավաքական հիմունքով:

Ակնկալվող դրամական հոսքերը սահմանելու համար ղեկավարությունն օգտագործում է հավաքագրման պատմական գործակիցները՝ հիմնվելով միգրացիոն աղյուսակների տվյալների վրա: Վարկային պորտֆելի արժեզրկման գծով պահուստների հաշվարկման համար կիրառվող մոդելը ներառում է նախորդ հինգ տարիների պատմական տվյալները, հավաքագրումների պատմական փորձը և գործընկերոջ ֆինանսական վիճակի, ապագա դրամական հոսքերի, գրավի իրացման զուտ գների և իրացման ժամանակահատվածի վերաբերյալ ակնկալիքները: 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:

Մենք աղրադարձել 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 մշտադիտարկման գործընթացը վերահսկող մեխանիզմները:
- Անհատապես նշանակալի վարկերի համար՝ վարկերի ընտրանքի համար իրականացրել ենք վարկային գործի ուսումնասիրություն, 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՝ ստուգել ենք հավաքական հիմունքով արժեզրկման գծով պահուստի գնահատման մոդելներ մուտքագրված էլակետային 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:
- Մենք դիտարկել ենք Ընկերության կողմից օգտագործվող վարկային պորտֆելների արժեզրկումից կորուստների հաշվարկման մոդելը՝ ուսումնասիրելով վարկերի միգրացիոն աղյուսակները ժամկետանց օրերի վերաբերյալ տվյալների հիման վրա: Այդ նպատակով ստուգել ենք մոդելներում կիրառված ընտրանքային տվյալներ, ինչպիսիք են միգրացիոն աղյուսակներում օգտագործված ժամկետանց օրերի քանակը:
- Մենք գնահատել ենք, թե արդյոք մոդելավորման մեջ կիրառված ենթադրությունները հաշվի են առնում բոլոր առնչվող ռիսկերը, և թե արդյոք չմոդելավորված ռիսկերը ներկայացնելու նպատակով կիրառված հավելյալ ճշգրտումները հիմնավորված են: Եթե պահուստի գնահատման ժամանակ,

մեր կարծիքով, հնարավոր էր կիրառել առավել համապատասխան ենթադրություն կամ տվյալ, ապա պահուստը վերահաշվարկել ենք ըստ այդմ և համեմատել դրանք ղեկավարության հաշվարկների հետ, որպեսզի հավաստիանանք, որ ղեկավարության կատարած հաշվարկների միջև չկա կողմնակալություն:

- Մենք գնահատել ենք բացահայտումների համապատասխանությունը և ամբողջականությունը:

#### **Այլ հարց – աուդիտի շրջանակները**

Ընկերությունը սկսել է կիրառել ՖՀՄՍ 9-ը 2018թ. հունվարի 1-ից: Ընտրված անցումային մեթոդի համաձայն՝ համադրելի տեղեկատվությունը հետընթաց վերաներկայացվում է 01.01.2018թ. դրությամբ: ՖՀՄՍ 9-ի կիրառման արդյունքում Ընկերությունը փոխել է որոշ հոդվածների ներկայացումը, և համապատասխանաբար վերաներկայացրել համադրելի տեղեկատվությունը:

#### **Ղեկավարության և կառավարման օղակներում գտնվող անձանց պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար**

Ղեկավարությունը պատասխանատու է ՖՀՄՍ-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 ԱՄՍ-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:

ԱՄՍ-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 ղեկավարության կողմից կատարած հաշվապահական հաշվառման գնահատումների և կից բացահայտումների խելամտությունը.
- եզրահանգում ենք ղեկավարության 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, ձևափոխել 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 ռոջամիտ ենթադրության, կարող են անդրադարձնալ 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 ռոջամտորեն 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, 2019թ.  
ք.Երևան



«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն  
2018թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

|  | Շան. | 2018թ.<br>հազ. դրամ | 2017թ.<br>հազ. դրամ |
|--|------|---------------------|---------------------|
| Տոկոսային և նմանատիպ եկամուտներ                        | 5    | 800,253             | 875,713             |
| Տոկոսային և նմանատիպ ծախսեր                            | 5    | (458,220)           | (494,410)           |
| Զուտ տոկոսային եկամուտ                                 |      | 342,033             | 381,303             |
| Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով եկամուտներ              |      | 3,429               | 4,126               |
| Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով ծախսեր                  |      | (1,276)             | (1,906)             |
| Արտարժույթային գործարքներից ստացված զուտ վնաս          |      | 5,625               | 15,677              |
| Այլ գործառնական եկամուտ                                |      | 23,728              | 28,060              |
| Գործառնական եկամուտ                                    |      | 373,539             | 427,260             |
| Վարկերից և այլ ակտիվներից առաջացած կորուստներ,<br>զուտ | 6    | 49,741              | (38,664)            |
| Անձնակազմի գծով ծախսեր                                 | 7    | (133,524)           | (127,193)           |
| Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր                          | 8    | (108,161)           | (95,718)            |
| Շահույթ մինչև հարկվելը                                 |      | 181,595             | 165,685             |
| Շահութահարկի գծով ծախս                                 | 9    | (38,408)            | (32,154)            |
| Շահույթ հարկումից հետո                                 |      | 143,187             | 133,531             |
| Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք                     |      | -                   | -                   |
| Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք          |      | 143,187             | 133,531             |

Գլխավոր տնօրեն  
Դավիթ Աթանեսյան



Գլխավոր հաշվապահ  
Գայանե Կորեկյան

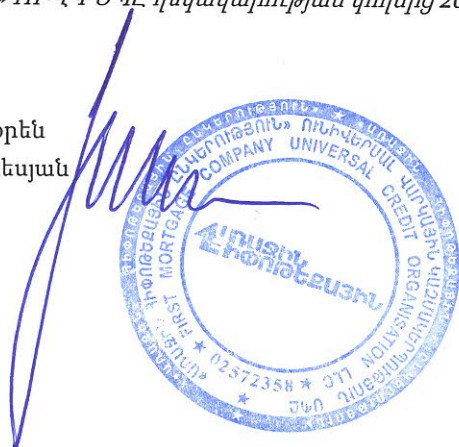
«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն  
2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ

|  | Շան.  | 31 դեկտեմբեր<br>2018թ.<br>հազ. դրամ | 31 դեկտեմբեր<br>2017թ.<br>հազ. դրամ |
|--|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Ակտիվներ</b>                              |       |                                     |                                     |
| Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ        | 19    | 153,923                             | 504,117                             |
| Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ               | 19    | 49,708                              | -                                   |
| Ներդրումներ                                  |       | 3,680                               | 3,680                               |
| Հաճախորդներին տրված վարկեր                   | 10,20 | 6,946,387                           | 7,394,881                           |
| Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ     | 11    | 349,132                             | 372,349                             |
| Ընթացիկ հարկային ակտիվ                       |       | -                                   | 7,655                               |
| Բռնագանձված գույք                            |       | 27,953                              | 23,966                              |
| Այլ ակտիվներ                                 |       | 15,007                              | 7,056                               |
|  |       | <b>7,545,790</b>                    | <b>8,313,704</b>                    |
| <b>Պարտավորություններ</b>                    |       |                                     |                                     |
| Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ           | 12    | 5,635,478                           | 6,584,625                           |
| Թողարկված պարտքային արժեթղթեր                | 13    | 342,403                             | 341,700                             |
| Շահութահարկի գծով պարտավորություն            |       | 1,756                               | -                                   |
| Հետաձգված հարկային պարտավորություն           | 14    | 19,724                              | 12,497                              |
| Այլ պարտավորություններ                       | 15    | 30,214                              | 54,315                              |
|  |       | <b>6,029,575</b>                    | <b>6,993,137</b>                    |
| <b>Կապիտալ</b>                               |       |                                     |                                     |
| Կանոնադրական կապիտալ                         |       | 1,000,000                           | 1,000,000                           |
| Կուտակված շահույթ                            |       | 516,215                             | 320,567                             |
|  |       | <b>1,516,215</b>                    | <b>1,320,567</b>                    |
| <b>Ընդամենը պարտավորություններ և կապիտալ</b> |       | <b>7,545,790</b>                    | <b>8,313,704</b>                    |

Ֆինանսական հաշվետվությունները (էջ 7-58) հաստատվել են «Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ դեկավարության կողմից 2019թ. ապրիլի 5-ին, ստորագրությամբ

Գլխավոր տնօրեն  
Դավիթ Աթանեսյան



Գլխավոր հաշվապահ  
Գայանե Կորեկյան

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ  
 Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն  
 2018թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

|   | 2018թ.<br>հազ. դրամ | 2017թ.<br>հազ. դրամ |
|---|---------------------|---------------------|
| <i>Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>  |                     |                     |
| Ստացված տոկոսներ  | 803,511             | 876,032             |
| Վճարված տոկոսներ  | (464,189)           | (494,052)           |
| Ստացված կոմիսիոն գումարներ  | 3,690               | 4,125               |
| Վճարված կոմիսիոն գումարներ  | (1,276)             | (1,906)             |
| Ձուտ մուտքեր արտարժույթով գործառնություններից   | 9,882               | 17,352              |
| Այլ ստացված եկամուտ   | 23,467              | 28,060              |
| Վճարված աշխատավարձ և դրան հավասարեցված այլ վճարումներ   | (133,859)           | (129,349)           |
| Այլ ընդհանուր վարչական ծախսերի գծով վճարումներ  | (80,886)            | (69,707)            |
| Բանկերում տեղաբաշխված միջոցների նվազում (ավելացում)   | 293                 | 578,651             |
| Հաճախորդներին տրված վարկերի նվազում (ավելացում)   | 542,983             | (456,900)           |
| Այլ ակտիվների նվազում (ավելացում)   | (12,177)            | (16,457)            |
| Այլ պարտավորությունների նվազում (ավելացում)   | (23,535)            | 23,128              |
| Վճարված շահութահարկ   | (21,846)            | (38,814)            |
| <b>Գործառնական գործունեությունից ստացված/ (գործունեության համար օգտագործված) զուտ դրամական միջոցներ</b> | <b>646,058</b>      | <b>320,163</b>      |
| <i>Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>   |                     |                     |
| Հիմնական միջոցների, ոչ նյութական ակտիվների ձեռքբերում   | (4,058)             | (10,723)            |
| <b>Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ</b>                             | <b>(4,058)</b>      | <b>(10,723)</b>     |
| <i>Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>  |                     |                     |
| Վճարված շահաբաժիններ  | -                   | (202,991)           |
| Վարկերի, փոխառությունների ավելացում (նվազում)   | (940,120)           | (573,608)           |
| Պարտատոմսերի թողարկում  | -                   | 341,698             |
| <b>Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ</b>                                   | <b>(940,120)</b>    | <b>(434,901)</b>    |
| Դրամարկղում և բանկերում մնացորդների զուտ աճ/ (նվազում)  | (298,120)           | (125,461)           |
| Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխության ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա             | (1,960)             | 1,566               |
| <b>Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա սկզբում</b>   | <b>504,117</b>      | <b>628,012</b>      |
| <b>Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա վերջում (տես՝ ծանոթ. 19)</b>                                | <b>204,037</b>      | <b>504,117</b>      |
| <b>Պահուստավորման ազդեցություն</b>  | <b>(406)</b>        | <b>-</b>            |
| <b>Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա վերջում (տես՝ ծանոթ. 19)</b>                                | <b>203,631</b>      | <b>504,117</b>      |

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն  
2018թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

|   | Կանոնադրական<br>կապիտալ<br>հազ. դրամ | Կուտակված<br>շահույթ<br>հազ. դրամ | Ընդամենը<br>հազ. դրամ |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>01.01.2018թ. դրությամբ</b>   | 1,000,000                            | 320,567                           | 1,320,567             |
| <i>Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխության մասով ճշգրտում<br/>/ՖՀՄՄ 9 ի անցման ազդեցություն, Ծանոթագրություն 20/</i> | -                                    | 52,461                            | 52,461                |
| <b>Վերաներկայացված մնացորդ 01.01.2018թ. դրությամբ</b>   | 1,000,000                            | 373,028                           | 1,373,028             |
| <i>Բաժնետերերի հետ գործարքներ</i>   |                                      |                                   |                       |
| Ներդրումներ կանոնադրական կապիտալում   | -                                    | -                                 | -                     |
| Շահաբաժին   | -                                    | -                                 | -                     |
| <i>Համապարփակ եկամուտ</i>   |                                      |                                   |                       |
| Շահույթ ժամանակաշրջանի համար  | -                                    | 143,187                           | 143,187               |
| <b>31.12.2018թ. դրությամբ</b>   | 1,000,000                            | 516,215                           | 1,516,215             |
| <b>01.01.2017թ. դրությամբ</b>   | 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               |
| <b>31.12.2017թ. դրությամբ</b>   | 1,000,000                            | 320,567                           | 1,320,567             |

Բովանդակություն

|  |    |
|--|----|
| Անկախ աուդիտորի եզրակացություն .....   | 3  |
| 1. Ընկերության վերաբերյալ .....  | 12 |
| 2. Պատրաստման հիմունքներ .....   | 12 |
| 3. Նշանակալի հաշվապահական գնահատումներ և դատողություններ .....                   | 15 |
| 4. Ֆինանսական գործիքներ - ռիսկերի կառավարում .....                               | 17 |
| 5. Զուտ տոկոսային եկամուտ .....  | 26 |
| 6. Վարկերից և այլ ակտիվներից առաջացած կորուստներ .....                           | 27 |
| 7. Անձնակազմի գծով ծախսեր .....  | 27 |
| 8. Վարչական ծախսեր .....   | 27 |
| 9. Շահութահարկի գծով ծախս .....  | 28 |
| 10. Վարկեր հաճախորդներին .....   | 28 |
| 11. Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ .....                               | 34 |
| 12. Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ .....                                     | 35 |
| 13. Թողարկված պարտքային արժեթղթեր .....  | 35 |
| 14. Հետաձգված հարկային պարտավորություն .....                                     | 37 |
| 15. Այլ պարտավորություններ .....   | 40 |
| 16. Բաժնետիրական կապիտալ .....   | 40 |
| 17. Կապակցված կողմերի միջև գործարքներ .....                                      | 41 |
| 18. Պայմանական պարտավորություններ .....  | 42 |
| 19. Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությանը կից ծանոթագրություններ ..... | 43 |
| 20. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխությունների հետևանքներ .....     | 43 |
| 21. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն .....                                | 46 |
| Հավելված Ա. Իրական արժեքի չափման բացահայտումներ .....                            | 58 |

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2018թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

**1. Ընկերության վերաբերյալ**

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ունիվերսալ վարկային կազմակերպություն ՍՊԸ-ն (Ընկերություն) ստեղծվել է Հայաստանի Հանրապետությունում որպես սպիտակափայլ 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 Սարգսյանի 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 2018թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա տվյալներով կազմել է 17 մարդ (2017թ.՝ 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 (ՀՀՄՍ) և դրանց մեկնաբանությունների (հավաքականորեն՝ ՖՀՄՍ-ներ) պահանջներին համապատասխան:

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

*Չափման հիմքերը*

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են պատմական արժեքի հիման վրա, վրա՝ բացառությամբ իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ակտիվների, որոնք հաշվառվում են իրական արժեքով:

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2018թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

*Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխություններ*

*ա. 2018թ. հունվարի 1-ից ուժի մեջ մտած նոր ստանդարտներ, մեկնաբանություններ և փոփոխություններ*

Հետևյալ նոր ստանդարտների, փոփոխությունների և մեկնաբանությունների գործողության ժամկետը սկսվել է 01.01.2018թ.-ից.

- ՖՀՄՍ 9 «Ֆինանսական գործիքներ»;
- ՖՀՄՍ 15 «Հաճախորդների հետ կնքած պայմանագրերից հասույթ»;
- ՖՀՄՍԿ 22 «Արտարժույթով գործարքներ կանխավճարային եղանակով»:

Նշվածներից ՖՀՄՍ 15 «Հաճախորդների հետ կնքած պայմանագրերից հասույթ» նոր ստանդարտի և ՖՀՄՍԿ 22 «Արտարժույթով գործարքներ կանխավճարային եղանակով» մեկնաբանությունների գործողության մտնելը Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա ազդեցություն չունի:

**ՖՀՄՍ 9 ստանդարտի ազդեցությունը ֆինանսական հաշվետվությունների վրա**

Ընկերությունը սկսել է կիրառել է 2014թ. հուլիսին հրապարակված ՖՀՄՍ 9 «Ֆինանսական գործիքներ» ստանդարտը 2018թ. հունվարի 1-ից: ՖՀՄՍ 9-ի պահանջներն էականորեն տարբերվում են ՀՀՄՍ 39 «Ֆինանսական գործիքներ. ճանաչում և չափում» ստանդարտի պահանջներից: Նոր ստանդարտն առաջադրում է սկզբունքային փոփոխություններ ֆինանսական ակտիվների հաշվառման և ֆինանսական պարտավորությունների հաշվառման որոշ ոլորտների համար:

Մասնավորապես՝ ՖՀՄՍ 9-ի պահանջը՝ հնարավոր կորուստների մոդելի կիրառմամբ վարկերի արժեզրկման ճանաչման վերաբերյալ ի տարբերություն 39-րդ միջազգային հաշվապահական ստանդարտի համաձայն հաշվարկված նույն ցուցանիշի, զգալի ազդեցություն կունենա ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացված վարկային պորտֆելին վերաբերող տվյալների վրա:

ՖՀՄՍ 9-ի կիրառման արդյունքում տեղի ունեցած փոփոխությունների և դրանց հետևանքների վերաբերյալ լրացուցիչ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 20-ում:

**Անցումը նոր ստանդարտին**

ՖՀՄՍ 9-ի կիրառման արդյունքում հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության մեջ տեղի ունեցած փոփոխությունները կիրառվել են հետընթաց, բացառությամբ ստորև ներկայացվածի.

- Համադրելի ժամանակաշրջանների տվյալները չեն վերահաշվարկվել: ՖՀՄՍ 9-ի կիրառման արդյունքում առաջացող ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքների տարբերությունները ճանաչվել են չբաշխված շահույթի և պահուստների կազմում 2018թ. հունվարի 1-ի դրությամբ: Հետևաբար, 2017թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ներկայացված տեղեկատվությունը չի արտացոլում ՖՀՄՍ 9-ի պահանջները և, այդ իսկ պատճառով, համադրելի չէ 2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ և այդ ամսաթվին ավարտված տասներկուամսյա ժամանակաշրջանի համար ՖՀՄՍ 9-ի համաձայն ներկայացված տեղեկատվության հետ:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2018թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

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

Հետևյալ նոր ստանդարտները, մեկնաբանությունները և փոփոխությունները, որոնք դեռ ուժի մեջ չեն մտել և վաղաժամկետ չեն կիրառվել սույն ֆինանսական հաշվետվություններում, կունենան կամ հնարավոր է ունենան ազդեցություն Ընկերության հետագա ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

| # | 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 16<br>Վարձակալություն  | <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<br><br>Ավելի վաղ կիրառումը թույլատրելի է                | 2019թ. հունվար   | Ազդեցությունը գնահատվել և բացահայտվել է ֆինանսական հաշվետվություններում |
| 2 | ՖՀՄՍԿ 23<br>Շահութահարկի գծով անորոշություն (հրապարակվել է 2017թ. հունիսին) | <i>Մեկնաբանությունը ներկայացնում է, թե ինչպես որոշել հարկվող շահույթը/վնասը, հարկային բազան, չօգտագործված հարկային վնասները, չօգտագործված հարկային զեղչերը և հարկային տոկոսադրույքները, երբ առկա է անորոշություն ՀՀՄՍ 12, “Շահութահարկեր”, ստանդարտի հաշվառման նպատակով:</i>  | Ուժի մեջ են մտնում 2019թ. հունվար<br>Ավելի վաղ կիրառումը թույլատրելի է | 2019թ. հունվար   | Ազդեցություն չի նախատեսվում   |

