

«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվություններ և
Անկախ աուդիտորի հաշվետվություն
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Մարտ 2020
Երևան

Բովանդակություն

- 3 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 պատասխանություն
ընկերություն

Հիմնական գործունեության նկարագիրը՝

Տրամադրել վարկեր, ներդրավել
փոխառություններ

Գլխավոր տնօրեն՝

Դավիթ Աթանեսյան



Անկախ աուդիտորի եզրակացություն

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ 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 2019թ., 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՝ 2019 թվականի դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա ֆինանսական արդյունքը և դրամական միջոցների հոսքերը համաձայն՝ ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ-ներ):

Կարծիքի հիմք

Մենք աուդիտն անցկացրել ենք Աուդիտի միջազգային ստանդարտներին (ԱՄՄ-ներին) համապատասխան: Այդ ստանդարտներից բխող մեր պատասխանատվությունը լրացուցիչ նկարագրված է սույն հաշվետվության *«Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար»* բաժնում:

Մենք անկախ ենք Ընկերությունից՝ համաձայն Հաշվապահների Էթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված *Պրոֆեսիոնալ հաշվապահի Էթիկայի կանոնագրքի (ՀԷՄՄԽ կանոնագիրք)*, և պահպանել ենք ՀՄԷՄ կանոններով նախատեսված էթիկայի այլ պահանջները: Մենք 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 հարցի վերաբերյալ: Համապատասխանաբար, մեր աուդիտը ներառել է ընթացակարգերի իրականացում՝ մշակված ի պատասխան ֆինանսական հաշվետվությունների էական խեղաթյուրուման ռիսկի մեր գնահատմանը: Մեր աուդիտորական ընթացակարգերի արդյունքները, այդ թվում՝ ստորև ներկայացված հարցերը դիտելիս իրականացրած ընթացակարգերը, հիմք են հանդիսանում կից ֆինանսական հաշվետվությունների վերաբերյալ աուդիտորական կարծիք արտահայտելու համար:

Աուդիտի ամսեցրային հարց-ձաճախորդներին տրված վարկերի ակնկալվող պարտքային կորուստ Տրված վարկերի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների գծով պահուստի գնահատումը ղեկավարության համար հանդիսանում է առանցքային դատողությունների առարկա:

Շանթագրություն 10-ում ներկայացված են Հաճախորդներին տրված վարկերը, որոնք կազմել են 6,839 մլն ՀՀ դրամ 31 դեկտեմբեր 2019թ.-ի դրությամբ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 6,946 մլն ՀՀ դրամ): Հաճախորդներին տրված վարկերի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստը հանդիսանում է աուդիտի առանցքային հարց վարկերի գումարի նշանակալի լինելու (Ընկերության ընդհանուր ակտիվների 87.9%՝ 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ և 92.1%՝ 2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ) և արժեզրկման գնահատման հիմքում ընկած ենթադրությունների սուբյեկտիվության պատճառով:

Արժեզրկման բացահայտումն ու փոխհատուցվող գումարի որոշումն իր բնույթով անորոշ գործընթաց է (տես Շանթագրություն 4), որը ներառում է տարբեր ենթադրություններ և գործոններ: Ընկերության վարկային պորտֆելը կազմված է նույնատիպ հիպոթեքային վարկերից, ինչի հետևանքով Գազմակերպությունը վարկային պորտֆելի ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստը գնահատում է հավաքական հիմունքով:

Ակնկալվող դրամական հոսքերը սահմանելու համար ղեկավարությունն օգտագործում է հավաքագրման պատմական գործակիցները՝ հիմնվելով միգրացիոն աղյուսակների տվյալների վրա: Վարկային պորտֆելի ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի հաշվարկման համար կիրառվող մոդելը ներառում է նախորդ հինգ տարիների պատմական տվյալները, հավաքագրումների պատմական փորձը և գործընկերոջ ֆինանսական վիճակի, ապագա դրամական հոսքերի, գրավի իրացման գուտ 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 աղյուսարձեկ 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 պարտքային ռիսկին:
- Հավաքական հիմունքով ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի գնահատման համար կիրառված վարկային ռիսկի մոդելների և ենթադրությունների ստուգում, այդ թվում՝ մենք դիտարկել ենք Ընկերության կողմից օգտագործվող 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 կառավարած հաշվարկների միջև չկա կողմնակալություն:
- Մենք գնահատել են բացահայտումների համապատասխանությունը և ամբողջականությունը:

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 Հնկերության անընդհատ գործելու կարողությունը գնահատելու համար՝ անհրաժեշտության դեպքում բացահայտելով անընդհատությանը վերաբերող հարցերը, ինչպես նաև հաշվապահական հաշվառման անընդհատության սկզբունքը կիրառելու համար, եթե ղեկավարությունը չունի Հնկերությունը լուծարելու կամ Հնկերության գործունեությունը դադարեցնելու մտադրություն, կամ ունի այդպես չվարվելու որևէ իրատեսական այրևտրանք:

Կառավարման օղակներում գտնվող անձիք պատասխանատու են Հնկերության 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, անկասկա դրանց՝ խարդախության կամ սխալի հետևանքով առաջացման հանգամանքից, և ներկայացնել մեր կարծիքը ներառող աուդիտորի եզրակացություն:

Ողջամիտ հավաստիացումը բարձր մակարդակի հավատարմացում 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 խեղամտորեն կարող է ակնկալվել, որ դրանք, ասանձին 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՝ լյուրն՝

- հասկերոշում 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:

«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ**

	Օան.	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Տոկոսային և նամանառիայ եկամուտներ	5	740,707	800,253
Տոկոսային և նամանառիայ ծախսեր	5	(405,080)	(458,220)
Զուտ տոկոսային եկամուտ		335,627	342,033
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով եկամուտներ		3,072	3,429
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով ծախսեր		(1,457)	(1,276)
Արտարժույթային գործարքներից ստացված զուտ օգուտ		1,692	5,625
Այլ գործառնական եկամուտ		18,694	23,728
Գործառնական եկամուտ		357,628	373,539
Վարկերից և այլ ակտիվներից առաջացած օգուտ, զուտ	6	21,659	49,741
Անձնակազմի գծով ծախսեր	7	(137,332)	(133,524)
Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր	8	(85,779)	(108,161)
Շահույթ մինչև հարկվելը		156,176	181,595
Շահութահարկի գծով ծախս	9	(34,843)	(38,408)
Շահույթ հարկումից հետո		121,333	143,187
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք		-	-
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք		121,333	143,187

Ֆինանսական հաշվետվությունները (էջ 7-57) հաստատվել են «Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ ղեկավարության կողմից 2020թ. մարտի 9-ին, ստորագրությամբ

Գլխավոր տնօրեն

Դավիթ Արմենյան



Գլխավոր հաշվապահ

Գայանե Կորեկյան

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն
2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ

	Ծան.	31 դեկտեմբեր 2019թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբեր 2018թ. հազ. դրամ
Ակտիվներ			
Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ	20	308,135	153,923
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	20	238,694	49,708
Ներդրումներ		3,680	3,680
Հաճախորդներին տրված վարկեր	10	6,838,686	6,946,387
Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ	11	326,223	349,132
Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ	15	26,966	-
Ընթացիկ հարկային ակտիվ		18,636	-
Բռնագանձված գույք		-	27,953
Այլ ակտիվներ		16,899	15,007
Ընդամենը ակտիվներ		7,777,919	7,545,790
Պարտավորություններ			
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	12	6,051,575	5,635,478
Վարձակալության գծով պարտավորություն	15	28,102	-
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր		-	342,403
Շահութահարկի գծով պարտավորություն		-	1,756
Հետաձգված հարկային պարտավորություն	13	29,429	19,724
Այլ պարտավորություններ	14	31,265	30,214
		6,140,371	6,029,575
Կապիտալ			
Կանոնադրական կապիտալ	16	1,000,000	1,000,000
Կուտակված շահույթ		637,548	516,215
		1,637,548	1,516,215
Ընդամենը պարտավորություններ և կապիտալ		7,777,919	7,545,790

Ֆինանսական հաշվետվությունները (էջ 7-57) հաստատվել են «Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ ղեկավարության կողմից 2020թ. մարտի 9-ին, ստորագրությամբ

Գլխավոր տնօրեն
Ղալիթ Աթանեսյան



Գլխավոր հաշվապահ
Գայանե Կորեկյան

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ
 Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն
 2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
<i>Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Ստացված տոկոսներ	745,109	803,511
Վճարված տոկոսներ	(408,945)	(464,189)
Ստացված կոմիսիոն գումարներ	3,359	3,690
Վճարված կոմիսիոն գումարներ	(1,457)	(1,276)
Զուտ մուտքեր արտարժույթով գործառնություններից	8,395	9,882
Այլ ստացված եկամուտ	18,407	23,467
Վճարված աշխատավարձ և դրան հավասարեցված այլ վճարումներ	(135,711)	(133,859)
Այլ ընդհանուր վարչական ծախսերի գծով վճարումներ	(58,487)	(80,886)
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցների նվազում/(ավելացում)	2,026	293
Հաճախորդներին տրված վարկերի նվազում/(ավելացում)	96,957	542,983
Այլ ակտիվների նվազում/(ավելացում)	(4,399)	(12,177)
Այլ պարտավորությունների նվազում/(ավելացում)	32,067	(23,535)
Վճարված շահութահարկ	(45,530)	(21,846)
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Գործառնական գործունեությունից զուտ դրամական հոսքեր	251,791	646,058
<i>Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Հիմնական միջոցների, ոչ նյութական ակտիվների ձեռքբերում	(1,685)	(4,058)
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Ներդրումային գործունեությունից զուտ դրամական հոսքեր	(1,685)	(4,058)
<i>Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Վարկերի, փոխառությունների ավելացում/(նվազում)	438,992	(940,120)
Պարտատոմսերի մարում	(339,012)	-
Վարձակալության գծով վճարներ	(4,456)	-
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Ֆինանսավորման գործունեությունից զուտ դրամական հոսքեր	95,524	(940,120)
Դրամարկղում և բանկերում մնացորդների զուտ աճ/ (նվազում)	345,630	(298,120)
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխության ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա	(407)	(1,960)
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա սկզբում	203,631	504,117
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա վերջում	548,854	204,037
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Պահուստավորման ազդեցություն	(2,025)	(406)
Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա վերջում (տես՝ ծանոթ. 20)	546,829	203,631

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

	Կանոնադրական կապիտալ հազ. դրամ	Կուտակված շահույթ հազ. դրամ	Ընդամենը հազ. դրամ
01.01.2019թ. դրությամբ	1,000,000	516,215	1,516,215
<i>Համապարփակ եկամուտ</i>			
Շահույթ ժամանակաշրջանի համար	-	121,333	121,333
31.12.2019թ. դրությամբ*	1,000,000	637,548	1,637,548
01.01.2018թ. դրությամբ	1,000,000	320,567	1,320,567
<i>Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխության մասով</i>			
<i>ճշգրտում /ՖՀՄՄ 9-ի անցման ազդեցություն/</i>	-	52,461	52,461
Վերաներկայացված մնացորդ 01.01.2018թ. դրությամբ	1,000,000	373,028	1,373,028
<i>Համապարփակ եկամուտ</i>			
Շահույթ ժամանակաշրջանի համար	-	143,187	143,187
31.12.2018թ. դրությամբ	1,000,000	516,215	1,516,215

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրությունների ցանկ
2019թ. 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	14
4. Ֆինանսական գործիքներ - ռիսկերի կառավարում	15
5. Զուտ տոկոսային եկամուտ	26
6. Վարկերից և այլ ակտիվներից առաջացած օգուտներ	27
7. Անձնակազմի գծով ծախսեր.....	27
8. Վարչական ծախսեր.....	27
9. Շահութահարկի գծով ծախս.....	27
10. Վարկեր հաճախորդներին	28
11. Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ	34
12. Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	35
13. Հետաձգված հարկային պարտավորություն	36
14. Այլ պարտավորություններ	39
15. Վարձակալություն	39
16. Բաժնետիրական կապիտալ.....	40
17. Կապակցված կողմերի միջև գործարքներ.....	40
18. Պայմանական պարտավորություններ	42
19. Հաշվետու ժամանակաշրջանից հետո տեղի ունեցող դեպքեր	42
20. Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությանը կից ծանոթագրություններ	42
21. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխությունների հետևանքներ	43
22. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն	45
Հավելված Ա. Իրական արժեքի չափման բացահայտումներ.....	57

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 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 2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա տվյալներով կազմել է 15 մարդ (2018թ՝ 17 մարդ):

Հայաստանի Գործարար միջավայրը

Ընկերությունն իր գործունեությունը ծավալում է Հայաստանի Հանրապետությունում, հետևաբար՝ իր վրա կրում է Հայաստանի տնտեսական և ֆինանսական շուկաների փոփոխությունների ազդեցությունը:

Հայաստանի Հանրապետությունը շարունակում է տնտեսական բարեփոխումները և իրավական, հարկային ու օրենսդրական համակարգերի զարգացումը՝ շուկայական տնտեսության պահանջներին համապատասխան: Հայաստանի տնտեսության ապագա կայունությունը առավելապես կախված է այս բարեփոխումներից և զարգացումներից, ինչպես նաև կառավարության կողմից իրականացվող տնտեսական, ֆինանսական և դրամավարկային քաղաքականությունների արդյունավետությունից:

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 մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

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, վրա՝ բացառությամբ իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ակտիվների, որոնք հաշվառվում են իրական արժեքով:

ա) Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխություններ

2019թ. հունվարի 1-ից ուժի մեջ մտած նոր ստանդարտներ, մեկնարանություններ և փոփոխություններ

- ՖՀՄՍ 16 «Վարձակալություն»;
- ՖՀՄՄԿ 23 «Շահութահարկի հաշվառման մոտեցման անորոշություն»:

Նշվածներից ՖՀՄՄԿ 23 «Շահութահարկի հաշվառման մոտեցման անորոշություն» չունի նշանակալի ազդեցություն Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

ՖՀՄՍ 16 «Վարձակալություն ստանդարտների ազդեցությունը ֆինանսական հաշվետվությունների վրա ներկայացված է ծանոթագրություն 21-ում:

բ) Հրապարակված, սակայն դեռևս չգործող ՖՀՄՍ-ների նոր ստանդարտներ և փոփոխություններ

Առկա չեն նոր ստանդարտներ, մեկնարանություններ և փոփոխություններ, որոնք դեռ ուժի մեջ չեն մտել և որոնք կունենան կամ ենարավոր է ունենան ազդեցություն Ընկերության հետագա ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

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, ապագա իրադարձությունների վերաբերյալ ողջամիտ ակնկալիքների և այլ գործոնների 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:

Դատողություններ

Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման ժամանակ կատարած դատողությունների վերաբերյալ տեղեկատվությունը, որոնք առավել էական ազդեցություն ունեն ֆինանսական հաշվետվություններում ճանաչված գումարների վրա, ներկայացված է ստորև՝

- Ֆինանսական ակտիվների դասակարգում, այն բիզնես մոդելի գնահատում, որի շրջանակներում պահվում են ակտիվները, պայմանագրային դրույթների գնահատում, որոշելու համար, թե արդյոք որոշակի ամսաթվերին առաջացող դրամական միջոցների հոսքերը հանդիսանում են միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի գծով հաշվարկված տոկոսների վճարումներ – Ծանոթագրություն 22:

Գնահատումներ և ենթադրություններ

Վարկերի և դեբիտորական պարտքերի արժեզրկում

Ընկերությունը սկսել է կիրառել է 2014թ. հուլիսին հրապարակված ՖՀՄՍ 9 «Ֆինանսական գործիքներ» ստանդարտը 2018թ. հունվարի 1-ից:

Ընկերությունը գնահատում է ֆինանսական ակտիվի գծով պարտքային ռիսկի աճը՝ սկզբնական ճանաչումից հետո, և ակնկալվող պարտաքային կորուստը (ԱՊԿ) պահուստը:

Ընկերությունը կանոնավոր կերպով վերանայում է իր վարկերը և դեբիտորական պարտքերը՝ դրանք գծով ԱՊԿ-ն գնահատելու համար: Ընկերությունը վարկերի և դեբիտորական պարտքերի ԱՊԿ-ի պահուստի 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:

2019 և 2018թթ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ համախառն վարկերը և պահուստը ներկայացված են ծանոթագրություն 10-ում:

Վարձակալություն

- Վարձակալության ժամկետի որոշումը որոշ վարձակալությունների դեպքում, երբ Ընկերությունը հանդես է գալիս որպես վարձակալ, ներառյալ՝ արդյոք Ընկերության խելամուտք են համոզված է վարձակալության գծով օպցիոնները կիրառելու (ծնթ. 15):
- Վարձակալության գծով պարտավորության գեղջման տոկոսադրույթի որոշումը (ծնթ. 15):

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

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 էլակետային տվյալներ: Իրական արժեքի չափման համար օգտագործվող էլակետային 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 էլակետային տվյալներ՝ բացառությամբ 1-ին մակարդակում ներառվող գնանշվող գներից*

• *Մակարդակ 3. Ոչ դիտելի էլակետային տվյալներ (այսինքն՝ հիմնված չեն շուկայական տվյալների վրա)*

Ակտիվների և պարտավորությունների դասակարգումը վերոնշյալ մակարդակներում հիմնվում է ամենացածր մակարդակի էլակետային 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 գործիքների վերաբերող հետևյալ ռիսկերին՝

- Վարկային ռիսկ
- Իրական արժեքի կամ դրամական միջոցների հոսքերի սովորականության 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

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

- Ներդրումներ այլ ընկերությունների սեփական կապիտալի գործիքների մեջ
- ՀՀ բանկերում տեղաբաշխված ավանդներ
- Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր
- Հաստատուն տոկոսադրույքով ստացված փոխառություններ
- Թողարկված պարտատուներ

(բ) Ֆինանսական գործիքներ ըստ կատեգորիաների

Ֆինանսական ակտիվներ

	Ամբողջացված արժեքով չափվող	
	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. Դրամ
Հաճախորդներին տրված վարկեր	6,838,686	6,946,387
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	308,135	153,923
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	238,694	49,708
Առևտրային դեբիտորական պարտքեր	8,773	403
	<u>7,394,288</u>	<u>7,150,421</u>

Իրական արժեքով՝ Այլ
համապարփակ ֆինանսական
արդյունքի միջոցով չափվող

2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. Դրամ
---------------------	---------------------

Ներդրումներ	3,680	3,680
	<u>3,680</u>	<u>3,680</u>

Ֆինանսական պարտավորություններ

	Ամբողջացված արժեքով չափվող	
	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. Դրամ
Փոխառություններ և վարկեր	6,051,575	5,635,478
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	342,403
Վարձակալություն	28,102	-
Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	23,503	20,871
	<u>6,103,180</u>	<u>5,998,752</u>

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

(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 դիտելի ելակետային տվյալների մանրամասներ, որոնք ընդգրկված են իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակում:

Պարտքային ռիսկ

Պարտքային ռիսկը ֆինանսական վնասների ռիսկ է՝ պայմանավորված հաճախորդի կամ 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 առջանձին 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:

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

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 կորուսանների գծով, որն արտացոլում է վարկային պորտֆելում կրած վնասների գնահատումը: Այս պահուստի հիմնական բաղկացուցիչը վարկերի գծով կորուստների խմբային պահուստն է, որը հաշվարկվում է Ընկերության համասեռ ակտիվների խմբերի գծով:

Ընդհանուր նպատակներ, քաղաքականություն և գործընթացներ

Ընկերության նպատակն է սահմանել քաղաքականություն, որը հնարավորինս կնվազեցնի ռիսկը՝ չանդրադարձնելով նրա մրցունակության և ճկունության վրա: Այդ քաղաքականության մանրամասները ներկայացված են ստորև.

Պարտքային ռիսկի առավելագույն չափը

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

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

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Հաճախորդներին տրված վարկեր	6,838,687	6,946,387
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	308,135	153,923
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	238,694	49,708
Ներդրումներ	3,680	3,680
	<u>7,389,196</u>	<u>7,153,698</u>

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

Հետհաշվեկշռային ռիսկ

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

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Աշխարհագրական կենտրոնացում

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

Հաճախորդներին տրված վարկերի ժամկետայնության վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացվում է ծանոթագրություն 4-ում:

Դրամական միջոցներ բանկերում 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:

Ձգալի դրամական միջոցներ պահվում են հետևյալ հաստատություններում

	2019թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. Դրամ
	Դրամական միջոցներ բանկում	Կարճաժամկետ ավանդներ	Դրամական միջոցներ բանկում	Կարճաժամկետ ավանդներ
Բանկ 1	250,195	238,694	102,632	-
Բանկ 2	43,080	-	31,267	49,708
Բանկ 3	9,775	-	4,909	-
	<u>303,050</u>	<u>238,694</u>	<u>138,808</u>	<u>49,708</u>

Շուկայական ռիսկ

Շուկայական ռիսկն առաջանում է Ընկերության տոկոսաբեր, արևորային և արտարժույթային ֆինանսական գործիքներից: Շուկայական ռիսկը ֆինանսական գործիքի իրական արժեքի կամ ապագա դրամական միջոցների հոսքերի տատանումների ռիսկն է՝ տոկոսադրույքի (տոկոսադրույթային 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: Ընկերությունը 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:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

	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 տոկո- սակիր հազ. դրամ	Հաշվեկշռ. արժեք հազ. դրամ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ							
Ակտիվներ							
Դրամ, միջոցներ և բանկային հաշ. Բանկերում տեղադր. միջոցներ	-	-	-	-	-	308,135	308,135
Հաճախորդ. արված փարկեր և փոխ.	238,694	-	-	-	-	-	238,694
Ընդամենը	238,694	144,625	320,216	2,824,350	3,383,911	308,135	6,838,686
Ընդամենը	404,278	144,625	320,216	2,824,350	3,383,911	308,135	7,385,515
Պարտավորություններ							
Վարկեր և փոխառություններ	164,725	166,469	342,551	2,916,115	2,461,714	-	6,051,575
Վարձակադրություն	415	426	883	8,899	17,479	-	28,102
Ընդամենը	165,140	166,895	343,434	2,925,014	2,479,193	-	6,079,677
Զուտ դիրք	239,138	(22,270)	(23,218)	(100,664)	904,718	308,135	1,305,838
	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 տոկո- սակիր հազ. դրամ	Հաշվեկշռ. արժեք հազ. դրամ
2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ							
Ակտիվներ							
Դրամ, միջոցներ և բանկային հաշ. Բանկերում տեղադր. միջոցներ	-	-	-	-	-	153,923	153,923
Հաճախորդ. արված փարկեր և փոխ.	49,708	-	-	-	-	-	49,708
Ընդամենը	49,708	146,424	314,315	2,881,271	3,415,450	153,923	6,946,387
Ընդամենը	238,635	146,424	314,315	2,881,271	3,415,450	153,923	7,150,018
Պարտավորություններ							
Վարկեր և փոխառություններ Թողարկված պարտքային արժեքից	185,241	178,113	524,124	3,519,933	1,228,067	-	5,635,478
Թողարկված պարտքային արժեքից	6,446	6,307	329,650	-	-	-	342,403
Ընդամենը	191,687	184,420	853,774	3,519,933	1,228,067	-	5,977,881
Զուտ դիրք	46,948	(37,996)	(539,459)	(638,662)	2,187,383	153,923	1,172,137

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Միջին արդյունավետ տոկոսադրույքներ

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված են Ընկերության տոկոսակիր ակտիվների և պարտավորությունների միջին արդյունավետ տոկոսադրույքները 2019թ. և 2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ: Այս տոկոսադրույքներն իրենցից ներկայացնում են ակտիվների և պարտավորությունների մինչև մարման ժամկետն ընկած ժամանակահատվածի մոտավոր եկամտաբերությունը:

	2019թ.		2018թ.	
	միջին արդյունավետ տոկոսադրույք		միջին արդյունավետ տոկոսադրույք	
	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար
Տոկոսակիր ակտիվներ				
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	5.5%	3.2%	5.5%	-
Հաճախորդներին տրված վարկեր	12.01%	12.1%	13.9%	10.5%
Տոկոսակիր պարտավորություններ				
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	8.14%	5.29%	7.4%	7.6%
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	11.3%	7.0%	11.3%	7.0%

Տոկոսադրույքի զգայունության 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 ավելացմանը՝ 278 հազար դրամի չափով (2018թ.՝ 88 հազար դրամի չափով), իսկ 100 բկ աճի ազդեցությունը՝ տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների նվազմանը (2018թ.՝ ավելացմանը)՝ 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:

Դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության զուտ ենթարկվածությունը արտարժույթային ռիսկին (ԱՄՆ դոլար) ներկայացված է ստորև

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Ֆինանսական ակտիվներ/(պարտավորություններ) արտարժույթով

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
ԱՄՆ դոլար		
Ակտիվներ		
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	173,874	37,485
Հաճախորդներին տրված վարկեր	3,342,442	3,301,510
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	241,124	-
Այլ ակտիվ	470	10,285
	<u>3,757,910</u>	<u>3,349,280</u>
Պարտավորություններ		
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	(3,461,598)	(2,707,051)
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	(242,123)
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	(1,340)	(1,411)
Ընդամենը պարտավորություններ	<u>(3,462,938)</u>	<u>(2,950,585)</u>
Զուտ դիքք	<u>294,972</u>	<u>398,695</u>

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ արտարժույթով արտահայտված ֆինանսական գործիքների՝ 22 դրամով չափման համար Ընկերությունը կիրառել է նույն ամսաթվին 22 կենտրոնական բանկի կողմից հրապարակած փոխարժեքը՝ 479.7 դրամ մեկ ԱՄՆ դոլարի դիմաց (31.12.2018թ. դրությամբ՝ 483.75 դրամ մեկ ԱՄՆ դոլար դիմաց): Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ 22 դրամի նկատմամբ ԱՄՆ դոլար 5% արժևորման ազդեցությունը ԱՄՆ դոլարով արտահայտված ֆինանսական գործիքները վրա (այլ տվյալների անփոփոխ մնալու դեպքում) կհանգեցնեք տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների ավելացմանը՝ 14,749 հազար դրամի չափով (2018թ.՝ 19,935 հազար դրամի չափով), իսկ 5% արժեզրկման ազդեցությունը՝ տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների նվազմանը՝ նույն չափով:

Իրացվելիության ռիսկ

Իրացվելիության ռիսկն առաջանում է Ընկերության գործող սեփական միջոցների կառավարումից, ֆինանսական ծախսերից և պարտքային գործիքների հիմնական գումարների մարումներից: Իրացվելիության ռիսկը կապված է Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունները սահմանված ժամկետներում մարելու հետ կապված ռիսկերի 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 փորձում է նվազեցնել իրացվելիության ռիսկը՝ ներգրավելով հաստատուն տոկոսադրույթով փոխառություններ, վերջիններիս մասին ներկայացվել է «Տոկոսադրույթային ռիսկ» բաժնում:

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

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Ստորև ներկայացված են Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունների (չզեղչված 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
2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ					
Վարկեր և փոխառություններ	267,844	294,496	591,843	4,359,336	3,755,950
Վարձակալություն	415	426	883	8,899	17,479
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	23,503	-	-	-	-
	291,762	294,922	592,726	4,368,235	3,773,429
	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
2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ					
Վարկեր և փոխառություններ	249,746	270,493	700,627	4,507,281	1,346,024
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	6,555	6,555	354,986	-	-
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	20,871	-	-	-	-
	277,172	277,048	1,055,613	4,507,281	1,346,024

Ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների մարման ժամկետների վերլուծությունը ըստ հաշվեկշռային հոդվածների ներկայացվում է ստորև:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

2019թ. 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
<i>Ֆինանսական ակտիվներ</i>								
Դրամական միջոցներ	308,135	-	-	-	-	-	-	308,135
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	-	238,694	-	-	-	-	-	238,694
Հաճախորդների տրված վարկեր	57,374	90,320	464,841	2,824,350	3,383,912	17,890	-	6,838,687
Ներդրումներ	-	-	-	-	-	-	3,680	3,680
Դերիտորական պարտքեր	8,773	-	-	-	-	-	-	8,773
Ընդամենը Ֆինանսական ակտիվներ	374,282	329,014	464,841	2,824,350	3,383,912	17,890	3,680	7,397,969
<i>Ֆինանսական պարտավորություններ</i>								
Ներգրված վարկեր և փոխառություններ	23,285	141,441	509,020	2,916,115	2,461,714	-	-	6,051,575
Վարձակալություն	137	278	1,309	8,900	17,479	-	-	28,103
Գրեղիտորական պարտքեր	23,503	-	-	-	-	-	-	23,503
Ընդամենը ֆինանսական պարտավորություններ	46,925	141,719	510,329	2,925,015	2,479,193	-	-	6,103,181
Զուտ դիրք	327,357	187,295	(45,488)	(100,665)	904,719	17,890	3,680	1,294,788

«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

2018թ. 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	Հնդամենը հազ. դրամ
<i>Ֆինանսական ակտիվներ</i>								
Դրամական միջոցներ	153,923	-	-	-	-	-	-	153,923
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	49,708	-	-	-	-	-	-	49,708
Հաճախորդներին տրված վարկեր	61,596	94,831	460,739	2,881,271	3,415,450	32,500	-	6,946,387
Նեղրումներ	-	-	-	-	-	-	3,680	3,680
Դեբիտորական պարտքեր	403	-	-	-	-	-	-	403
Հնդամենը ֆինանսական ակտիվներ	265,630	94,831	460,739	2,881,271	3,415,450	32,500	3,680	7,154,101
<i>Ֆինանսական պարտավորություններ</i>								
Ներգրավված վարկեր և փոխառություններ	27,917	157,324	702,237	3,519,933	1,228,067	-	-	5,635,478
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	6,446	335,957	-	-	-	-	342,403
Կրեդիտորական պարտքեր	9,112	-	11,759	-	-	-	-	20,871
Հնդամենը ֆինանսական պարտավորություններ	37,029	163,770	1,049,953	3,519,933	1,228,067	-	-	5,998,752
Զուտ դիրք	228,601	(68,939)	(589,214)	(638,662)	2,187,383	32,500	3,680	1,155,349

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Կապիտալի ռիսկի կառավարում

Ընկերությունը կառավարում է իր կապիտալն՝ ապահովելու Ընկերության գործունեության անընդհատության սկզբունքը մինևույն 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 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ պետք է ապահովեն 150,000 հազար ՀՀ դրամ նվազագույն ընդհանուր կապիտալ (2018թ. դեկտեմբերի 31-ին՝ 150,000 հազար ՀՀ դրամ): Հետևյալ աղյուսակը վերլուծում է Ընկերության կապիտալ ռեսուրսները կապիտալի համարժեքության նպատակներով:

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Փոխառություններ և վարկեր	6,051,575	5,635,478
Վարձակալության գծով պարտավորություն	28,102	-
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	342,403
Դրամական միջոցներ և ավանդներ	(546,829)	(203,631)
Զուտ պարտք	5,532,848	5,774,250
Սեփական կապիտալ	1,637,548	1,516,215
Պարտքի և ճշգրտված կապիտալի հարաբերակցություն	3.38	3.81

2019թ. պարտքի և կապիտալի հարաբերակցության նվազումը հիմնականում պայմանավորված է սեփական կապիտալի աճով, որն էլ իր հերթին պայմանավորված է շահույթով:

5. Զուտ տոկոսային եկամուտ

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
<i>Տոկոսային եկամուտ</i>		
Հաճախորդներին տրված վարկեր	690,518	750,482
Ժամկետային ավանդներ բանկերում	1,381	5,370
Այլ կազմակերպություններին տրված վարկեր և փոխառություններ	14,348	5,115
Կապակցված անձանց տրված վարկեր և փոխառություններ	25,803	27,447
Աշխատողներին տրված վարկեր և փոխառություններ	6,904	8,562
Բանկային հաշիվներից տոկոսային եկամուտներ	1,753	3,277
	740,707	800,253
<i>Տոկոսային ծախս</i>		
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	(376,596)	(431,144)
Վարձակալության գծով(ծան. 15)	(2,896)	-
Այլ տոկոսային ծախսեր	(25,588)	(27,076)
	(405,080)	(458,220)
Զուտ տոկոսային եկամուտ	335,627	342,033

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

6. Վարկերից և այլ ակտիվներից առաջացած օգուտներ

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Վարկեր	24,351	40,860
Դեբիտորական պարտքեր, կանխավճարներ	(2,692)	8,881
	<u>21,659</u>	<u>49,741</u>

7. Անձնակազմի գծով ծախսեր

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Աշխատավարձ	116,514	109,622
Դարձակավճարներ	20,537	22,270
Այլ հատուցումներ	281	1,632
	<u>137,332</u>	<u>133,524</u>

8. Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Մաշվածություն, ամորտիզացիա	27,291	27,274
Վարձակալություն, սպասարկում	11,439	13,655
Գովազդ, ներկայացուցչական	8,920	15,558
Չփոխհատուցվող հարկեր	8,221	7,918
Աուդիտ, խորհրդատվություն	8,148	17,269
Կորուստներ հիմնական միջոցների օտարումից	3,589	-
Գործուղում	3,323	12,635
Այլ ծախսեր	14,848	13,852
	<u>85,779</u>	<u>108,161</u>

9. Շահութահարկի գծով ծախս

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
<i>Հարկային ծախս</i>		
Ընթացիկ հարկային ծախսեր		
Ընթացիկ ժամանակաշրջանի շահութահարկ	25,138	44,296
Ընդամենը ընթացիկ հարկ	<u>25,138</u>	<u>44,296</u>
Հետաձգված հարկային ծախս		
Ժամանակավոր տարբերությունների ծագումը և հակադարձումը (Ման. 14)	9,705	(5,888)
Ընդամենը հետաձգված հարկային ծախս/ (եկամուտ)	9,705	(5,888)
	<u>34,843</u>	<u>38,408</u>

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Հաշվետու տարվա համար Հայաստանի Հանրապետության «Շահութահարկի մասին» օրենքի համաձայն շահութահարկի դրույքաչափը սահմանված է 20% (2018թ.-20%)։ 2020թ.-ից շահութահարկի դրույքաչափը սահմանվել է 18%:

Հաշվետու տարվա շահութահարկը հաշվարկվել է կիրառելով 20% դրույքը, իսկ 31.12.2019թ.-ի դրությամբ հետաձգված հարկային ակտիվը հաշվարկվել է կիրառելով 18% դրույքը:

Տարվա փաստացի հարկային ծախսերի և Հայաստանում շահութահարկի սահմանված դրույքի (20%) միջև տարբերության մանրամասները ներկայացված են ստորև.

Արդյունավետ սոկոսադրույքի համադրում	2019թ.		2018թ.	
	հազ. դրամ	(%)	հազ. դրամ	(%)
Տարվա շահույթ	121,333		143,187	
Շահութահարկի գծով ծախս	34,843		38,408	
Շահույթ նախքան հարկումը (ՖՀՄՍ-ներով)	156,176		181,595	
Շահութահարկ հաշվարկված սահմանված շահութահարկի դրույքաչափով 20.0% (2018թ. 20.0%)	31,235	20%	36,319	20%
Շահութահարկ դրույքի փոփոխության ազդեցությունը	(3,270)	(2%)	0	0%
Շահութահարկի առումով (չհարկվող եկամուտների)/ չնվազեցվող ծախսերի ազդեցությունը	6,878	4%	2,089	1%
Ընդամենը հարկային ծախս	34,843	22.3%	38,408	21.15%

10. Հաճախորդներին տրված վարկեր

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Հաճախորդներին տրված համախառն վարկեր	6,867,007	7,017,342
Վարկերի արժեզրկման պահուստ	(28,321)	(70,955)
	6,838,686	6,946,387

Վարկերի և այլ փոխառությունների պահուստավորում

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Սկզբնական մնացորդ	70,955	130,733
Սկզբնական մնացորդի վերահաշվարկ ՖՀՄՍ 9-ի կիրառման ազդեցություն	-	(18,918)
Վերահաշվարկված սկզբնական մնացորդ	70,955	111,815
Պահուստին հասկացումներ/ (վերականգնում) գուտ	(24,351)	(40,860)
Վարկերի դուրսգրում/ (վերականգնում) գուտ	(18,283)	-
Վերջնական մնացորդ	28,321	70,955

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Տրամադրված վարկերի վերլուծություն ըստ դասերի

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Բիզնես վարկեր	413,574	52,789
Հիփոթեքային վարկեր	6,084,364	6,708,271
Սպառողական վարկեր	340,748	185,327
	6,838,686	6,946,387
	6,838,686	6,946,387

2019թ և 2018թ. 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 բերվող աղյուսակում ներկայացված է տեղեկատվություն հաճախորդներին տրված վարկերի պորտֆելի որակական ցուցանիշների վերաբերյալ համաձայն ՖՀՄՍ 9-ի:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

31 դեկտեմբեր 2019թ. դրությամբ	Փուլ 1			Փուլ 2			Փուլ 3			Ընդամենը վարկեր հազար դրամ
	Համախառն հազար դրամ	Պահուստ հազար դրամ	Զուտ հազար դրամ	Համախառն հազար դրամ	Պահուստ հազար դրամ	Զուտ հազար դրամ	Համախառն հազար դրամ	Պահուստ հազար դրամ	Զուտ հազար դրամ	
<i>Հիպոթեքային վարկեր</i>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	6,046,421	4,936	6,041,485	-	-	-	-	-	-	6,041,485
Աճած ռիսկայնության վարկեր	-	-	-	4,421	616	3,805	50,465	11,391	39,074	42,879
1-ից 30 օր ժամկետանց	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31-ից 60օր ժամկետանց	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60-ից 90 օր ժամկետանց	-	-	-	4,421	616	3,805	-	-	-	3,805
Դեֆոլտային վարկեր (90-ից ավել ժամկետանց)	-	-	-	-	-	-	50,465	11,391	39,074	39,074
Ընդամենը հիպոթեքային վարկեր	6,046,421	4,936	6,041,485	4,421	616	3,805	50,465	11,391	39,074	6,084,364
<i>Սպառողական վարկեր</i>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	342,226	2,664	339,562	-	-	-	-	-	-	339,562
Աճած ռիսկայնության վարկեր	-	-	-	-	-	-	2,069	883	1,186	1,186
1-ից 30 օր ժամկետանց	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31-ից 60օր ժամկետանց	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60-ից 90 օր ժամկետանց	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Դեֆոլտային վարկեր (90-ից ավել ժամկետանց)	-	-	-	-	-	-	2,069	883	1,186	1,186
Ընդամենը սպառողական վարկեր	342,226	2,664	339,562	-	-	-	2,069	883	1,186	340,748
<i>Բիզնես վարկեր</i>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	421,405	7,831	413,574	-	-	-	-	-	-	413,574
Ընդամենը բիզնես վարկեր	421,405	7,831	413,574	-	-	-	-	-	-	413,574
<i>Ընդամենը հաճախորդներին տրված վարկեր</i>	<i>6,810,052</i>	<i>15,431</i>	<i>6,794,621</i>	<i>4,421</i>	<i>616</i>	<i>3,805</i>	<i>52,534</i>	<i>12,274</i>	<i>40,260</i>	<i>6,838,686</i>

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

31 դեկտեմբեր 2018թ. դրությամբ	Փուլ 1			Փուլ 2			Փուլ 3			Ընդամենը վարկեր հազար դրամ
	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	
	հազար դրամ	հազար դրամ	հազար դրամ	հազար դրամ	հազար դրամ	հազար դրամ	հազար դրամ	հազար դրամ	հազար դրամ	
<i>Հիպոթեքային վարկեր</i>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	6,625,058	18,136	6,606,922	-	-	-	-	-	-	6,606,922
Աճած ռիսկայնության վարկեր	-	-	-	23,871	2,490	21,381	-	-	-	21,381
<i>1-ից 30 օր ժամկետանց</i>	-	-	-	18,775	1,994	16,781	-	-	-	16,781
<i>31-ից 60օր ժամկետանց</i>	-	-	-	5,096	496	4,600	-	-	-	4,600
<i>60-ից 90 օր ժամկետանց</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Դեֆոլտային վարկեր (90-ից ավել ժամկետանց)	-	-	-	-	-	-	117,669	37,701	79,968	79,968
Ընդամենը հիպոթեքային վարկեր	6,625,058	18,136	6,606,922	23,871	2,490	21,381	117,669	37,701	79,968	6,708,271
<i>Սպառողական վարկեր</i>										
Արժեզրկման/ս առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	184,942	2,139	182,803	-	-	-	-	-	-	182,803
Աճած ռիսկայնության վարկեր	-	-	-	2,169	826	1,343	-	-	-	1,343
<i>1-ից 30 օր ժամկետանց</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>31-ից 60օր ժամկետանց</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>60-ից 90 օր ժամկետանց</i>	-	-	-	2,169	826	1,343	-	-	-	1,343
Դեֆոլտային վարկեր (90-ից ավել ժամկետանց)	-	-	-	-	-	-	6,169	4,988	1,181	1,181
Ընդամենը սպառողական վարկեր	184,942	2,139	182,803	2,169	826	1,343	6,169	4,988	1,181	185,327
<i>Բիզնես վարկեր</i>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	57,466	4,677	52,789	-	-	-	-	-	-	52,789
Ընդամենը բիզնես վարկեր	57,466	4,677	52,789	-	-	-	-	-	-	52,789
<i>Ընդամենը հաճախորդներին տրված վարկեր</i>	<i>6,867,466</i>	<i>24,952</i>	<i>6,842,514</i>	<i>26,040</i>	<i>3,316</i>	<i>22,724</i>	<i>123,838</i>	<i>42,689</i>	<i>81,149</i>	<i>6,946,387</i>

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Ստորև աղյուսակը ներկայացնում է 2019թ. -ի ընթացքում հաճախորդներին տրված վարկերի գուտ հաշվեկշռային արժեքի շարժը ըստ փուլերի:

	հազար դրամ Փուլ 1	հազար դրամ Փուլ 2	հազար դրամ Փուլ 3	հազար դրամ Ընդամենը
<i>Հիպոթեքային վարկեր</i>				
Ձուտ հաշվեկշռային արժեք 2019թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	6,606,922	21,381	79,968	6,708,271
Տեղափոխություն Փուլ 1-ից փուլ 3	(20,728)	-	20,728	-
Տեղափոխություն Փուլ 2-ից փուլ 1	18,776	(18,776)	-	-
Տեղափոխություն Փուլ 3-ից փուլ 1	13,276	-	(13,276)	-
Կորուստների գծով գուտ մասհանումներ	13,200	1,874	26,310	41,384
Վարկերի տրամադրում	1,022,187	-	-	1,022,187
Վարկերի մարում	(1,612,148)	(674)	(74,656)	(1,687,478)
Ձուտ Հաշվեկշռային արժեք 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	6,041,485	3,805	39,074	6,084,364
<i>Սպառողական վարկեր</i>				
Ձուտ հաշվեկշռային արժեք 2019թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	182,803	1,343	1,181	185,327
Տեղափոխություն Փուլ 1-ից փուլ 3	(1,846)	-	1,846	-
Տեղափոխություն Փուլ 2-ից փուլ 3	-	(1,090)	1,090	-
Վարկերի տրամադրում	262,770	-	-	262,770
Վարկերի մարում	(103,640)	(1,079)	(7,036)	(111,755)
Կորուստների գծով գուտ մասհանումներ	(525)	826	4,105	4,406
Ձուտ Հաշվեկշռային արժեք 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	339,562	-	1,186	340,748
<i>Բիզնես վարկեր</i>				
Ձուտ հաշվեկշռային արժեք 2019թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	52,789	-	-	52,789
Վարկերի տրամադրում	369,408	-	-	369,408
Վարկերի մարում	(5,469)	-	-	(5,469)
Կորուստների գծով գուտ մասհանումներ	(3,154)	-	-	(3,154)
Ձուտ հաշվեկշռային արժեք 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	413,574	-	-	413,574
Ընդամենը հաճախորդներին տրված վարկերի գուտ հաշվեկշռային արժեք 31 դեկտեմբերի 2019թ. դրությամբ	6,794,621	3,805	40,260	6,838,686

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

2019թ. և 2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը չի ունեցել անհատապես նշանակալի համարվող փոխառուներ:

Գրավի վերլուծություն

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացվում են հաճախորդներին տրված վարկերի մասով դրպես ապահովվածություն ստացված գրավների շուկայական արժեքները ըստ գրավի տեսակների 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Անշարժ գույքի գրավ	15,300,554	17,957,903
Երաշխավորություն	704,408	704,408
Փոխադրամիջոցների գրավ	152,902	155,602
Այլ գույքի գրավ	270,400	462,964
	<hr/>	<hr/>
	16,428,264	19,280,877
	<hr/>	<hr/>

«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՌԻՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

11. Հիմնական միջոցներ, ոչ
կյուրական ակտիվներ

	Շենքեր հազ. դրամ	Փոխադրա- միջոցներ հազ. դրամ	Տնտեսական գույք հազ. դրամ	Համակարգ. սարքավո- րումներ հազ. դրամ	Վարձ.ակտիվի վրա կատ.կապիտալ կորոզում հազ. դրամ	Ոչ կյուր. ակտիվներ հազ. դրամ	Ընդամենը հազ. դրամ
<i>Սկզբնական արժեք</i>							
1 հունվարի 2018թ.	419,020	24,076	62,435	12,522	11,511	5,052	534,616
Ավելացումներ	-	-	3,238	819	-	-	4,057
Օտարումներ	-	-	(1,565)	(190)	-	-	(1,755)
31 դեկտեմբերի 2018թ.	419,020	24,076	64,108	13,151	11,511	5,052	536,918
1 հունվարի 2019թ.	419,020	24,076	64,108	13,151	11,511	5,052	536,918
Ավելացումներ	-	-	1,569	80	-	36	1,685
Օտարումներ	-	-	(774)	-	-	-	(774)
31 դեկտեմբերի 2019թ.	419,020	24,076	64,903	13,231	11,511	5,088	537,829
<i>Կուտակված մաշվածություն</i>							
1 հունվարի 2018թ.	90,752	9,083	45,688	10,004	1,698	5,043	162,267
Մաշվածություն	15,974	2,424	5,569	1,889	1,410	9	27,274
Օտարումներ	-	-	(1,565)	(190)	-	-	(1,755)
31 դեկտեմբերի 2018թ.	106,726	11,507	49,692	11,703	3,107	5,052	187,786
1 հունվարի 2019թ.	106,726	11,507	49,692	11,703	3,107	5,052	187,786
Մաշվածություն	15,734	2,423	4,920	1,041	476	-	24,594
Օտարումներ	-	-	(774)	-	-	-	(774)
31 դեկտեմբերի 2019թ.	122,460	13,930	53,838	12,744	3,583	5,052	211,606
<i>Զուտ հաշվեկշռ. արժեք</i>							
1 հունվարի 2018թ.	328,268	14,993	16,747	2,518	9,814	9	372,349
31 դեկտեմբերի 2018թ.	312,294	12,569	14,416	1,448	8,404	-	349,132
31 դեկտեմբերի 2019թ.	296,560	10,146	11,065	487	7,928	36	326,223

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Ամբողջությամբ մաշված ՀՄ	56,685	53,185

Ընկերության հիմնական միջոցները գրավադրված չեն որպես վարկերի ապահովման միջոց 31 դեկտեմբեր 2019թ. և 31 դեկտեմբեր 2018թ.-ի դրությամբ:

12. Արգրավված վարկեր, փոխառություններ

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Պետական մասնակցությամբ ֆինանսական կազմակերպություններ	2,513,075	2,808,394
Միջազգային ֆինանսական կազմակերպություններ	3,292,311	2,524,849
Այլ ֆինանսական կազմակերպություն	97,013	147,707
Ոչ առևտրային կազմակերպություններ	69,862	78,451
ՀՀ Կենտրոնական բանկ	-	38,766
Բաժնետեր	79,314	37,135
Այլ	-	176
	6,051,575	5,635,478

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Կազմակերպություն ունի հինգ կազմակերպությունից ստացված վարկեր և փոխառություններ (2018թ-ին երեք կազմակերպությունից), որոնց մնացորդները գերազանցում են սեփական կապիտալի 10%-ը:

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այս մնացորդների ընդհանուր գումարը կազմում է 5,972,261 հազար դրամ (2018թ.-ին՝ 5,599,068 հազար դրամ):

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ հազար դրամ գումարով վարկերը և փոխառությունները (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 5,599,068 հազար դրամ) ապահովված են 5,646,604 հազար դրամ գումարով հաճախորդներին տրված վարկերով (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 6,044,473 հազար դրամ) և Կազմակերպության 1,000,000 հազար դրամ գումարով բաժնետիրական կապիտալով (2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 1,000,000 հազար դրամ):

Փոխառությունների անվանական արժեքները մոտարկում են իրական արժեքին:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացվող դրամական հոսքերի համադրում

	Վարկեր և փոխառու- թյուններ	Թողարկված պարտա- տոմսեր	Վարձա- կալություն	Ընդամենը
Մնացորդը 2019թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	5,635,478	342,403	-	5,977,881
Ֆինանսական պարտավորությունների ավելացում տարվա ընթացքում	2,670,752	-	-	2,670,752
Վարձակալության գծով պարտավորության ճանաչում համաձայն ՖՀՄՍ 16-ի	-	-	29,663	29,663
Տարվա ընթացքում Ֆինանսական պարտավորությունների մարումներ	(2,231,760)	(339,012)	(4,456)	(2,575,228)
Վճարված տոկոսներ	(382,827)	(26,118)	-	(408,945)
Տոկոսային ծախս (Օան. 5)	376,596	25,588	2,896	405,080
Արտարժույթային գործարքներից ստացված գուտ օգուտ/(վնաս)	(16,664)	(2,861)	-	(19,525)
Մնացորդը 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	6,051,575	-	28,103	6,079,678

13. Հետաձգված հարկային պարտավորություն

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Մնացորդ առ 1-ը հունվարի	19,724	12,497
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված հարկային ծախսեր	9,705	(5,888)
ՖՀՄՍ 9 որդեգրման արդյունքում հետաձգված հարկային մնացորդի ճշգրտում	-	13,115
Մնացորդ առ 31-ը դեկտեմբերի	29,429	19,724

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
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

	Ակտիվ հազ. դրամ 2019թ.	Պարտավորու- թյուն հազ. դրամ 2019թ.	Զուտ հազ. դրամ 2019թ.	(Հաշվեգրված)/ նվազեցված շահույթի կամ վնասի հաշվին հազ. դրամ 2019թ.	(Հաշվեգրված)/ նվազեցված սեփական կապիտալի հաշվին հազ. դրամ 2019թ.
Վարկերի և փոխառությունների պահուստավորում (պահուստի հակադարձում)	-	(11,713)	(11,713)	(7,652)	-
Արդյունավետ տոկոսադրույքով տոկոսային եկամուտների հաշվարկում	-	(7,491)	(7,491)	6,182	-
Արդյունավետ տոկոսադրույքով տոկոսային ծախսերի հաշվարկում	-	(13,277)	(13,277)	(8,410)	-
Օգտագործման իրավունքի գծով ակտիվ	-	(4,854)	(4,854)	(4,854)	-
Արձակուրդների պահուստավորում	2,408	-	2,408	56	-
Հիմնական միջոցների արագացված մաշվածություն Լիզինգ	1,045	-	1,045	242	-
Լիզինգ	5,058	-	5,058	5,058	-
Այլ ժամանակավոր տարբերություններ	-	(605)	(605)	(327)	-
Հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	8,511	(37,940)	(29,429)	(9,705)	-
Հարկի հաշվանցում	(8,511)	8,511	-	-	-
Զուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	-	(29,429)	(29,429)	(9,705)	-

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

	Ակտիվ հազ. դրամ 2018թ.	Պարտավորու- թյուն հազ. դրամ 2018թ.	Չուտ հազ. դրամ 2018թ.	(Հաշվեգրված)/ նվազեցված շահույթի կամ վնասի հաշվին հազ. դրամ 2018թ.	(Հաշվեգրված)/ նվազեցված սեփական կապիտալի հաշվին հազ. դրամ 2018թ.
Վարկերի և փոխառությունների պահուստավորում (պահուստի հակադարձում)	-	(4,061)	(4,061)	26,940	(13,115) *
Արդյունավետ տոկոսադրույքով տոկոսային եկամուտների հաշվարկում	-	(13,673)	(13,673)	(25,034)	-
Արդյունավետ տոկոսադրույքով տոկոսային ծախսերի հաշվարկում	-	(4,867)	(4,867)	750	-
Արձակուրդների պահուստավորում	2,352	-	2,352	(67)	-
Հիմնական միջոցների արագացված մաշվածություն	-	803	803	3,771	-
Այլ ժամանակավոր տարբերություններ	-	(278)	(278)	(472)	-
Առկա վնասներ	-	-	-	-	-
Հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	2,352	(22,076)	(19,724)	5,888	(13,115)
Հարկի հաշվանցում	(2,352)	2,352	-	-	-
Չուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	-	(19,724)	(19,724)	5,888	(13,115)

*Ընկերությունը սկսել է կիրառել ՖՀՄՍ 9-ը 2018թ. հունվարի 1-ից: Պարտքային վնասների նոր մոդելի կիրառման արդյունքում ընկերությունը կատարել է ճշգրտումներ արժեզրկման պահուստի մնացորդի վրա, ինչպես նաև կատարել է նախկինում դուրս գրված վարկերի ետ վերադարձ: Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը հետքից չի կիրառվել, այդ պատճառով սկզբնական մնացորդների ճշգրտման արդյունքում առաջացած 13,115 հազ. 22 դրամի լրացուցիչ հարկային պարտավորությունների աճը արտացոլվել է 2018թ. ընթացքում սեփական կապիտալի հաշվին հոդվածի ներքո:

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

14. Այլ պարտավորություններ

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Կրեդիտորական պարտքեր աշխատողներին	13,379	11,759
Կրեդիտորական պարտքեր մատակարարներին	4,065	4,064
Շնորհներ	6,059	5,048
Ստացված կանխավճարներ	7,607	9,133
Պարտավորությունների բյուջեի նկատմամբ	155	210
	<u>31,265</u>	<u>30,214</u>

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

15. Վարձակալություն

Բոլոր վարձակալությունները հաշվառվել են օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվի և վարձակալական պարտավորության ճանաչման միջոցով, բացառությամբ՝

- վարձակալությունների, որոնց հիմքում ընկած ակտիվը փոքրարժեք է, և
- կարճաժամկետ վարձակալությունների (12 ամիս և պակաս ժամկետով)

Ընկերությունը ՖՀՄՍ 16-ին անցումը կատարել է 2019թ. հունվարի 1-ին առանց համեմատելի տվյալների վերաներկայացման: 2019թ. հունվարի 1-ի դրությամբ կիրառված անցումային պահանջների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 20-ում:

Ընկերությունը վարձակալում է գրասենյակային տարածք Երևան քաղաքում, ՀՀ. Վարձակալության պայմանագիրը կնքված է 26 հուլիս 2016թ. և գործում է մինչև 31 դեկտեմբեր 2029թ.: Պայմանագրով նախատեսված ամսական վարձավճարի չափը վարձակալված տարածքի համար կազմում է 445.6 հազար դրամ (ներառյալ ԱԱՀ-ն):

Վարձակալություն ՖՀՄՍ 16-ի համաձայն Ընկերությունը ճանաչելու է վաճակալված գրասենյակային տարածքը՝ որպես օգտագործման իրավունքով ակտիվ, և վարձակալության գծով պարտավորությունը: Մինչ այդ ամսաթիվը, այդ վարձակալությունը դիտարկվել է որպես գործառնական վարձակալություն, որով Ընկերությունը չի ճանաչել համապատասխան ակտիվը և պարտավորությունը, փոխարենը՝ վարձակալական վճարը ուղիղ-գծային մեթոդով ծախսագրել է վարձակալական ժամանակաշրջանի ընթացքում:

Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ

	Շող և շենքեր հազ. դրամ
1 հունվար 2019թ.	<u>29,663</u>
Ամորտիզացիա	<u>(2,696)</u>
31 դեկտեմբեր 2019թ.	<u>26,966</u>

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Վարձակալության գծով պարտավորություն

	Հոդ և շենքեր հազ. դրամ
1 հունվար 2019թ.	29,663
Տոկոսային ծախս (ծան.5)	2,896
Վարձավճարներ	(4,457)
31 դեկտեմբեր 2019թ.	28,102

16. Բաժնետիրական կապիտալ

Թողարկված կապիտալ

Հայտարարված, թողարկված և շրջանառության մեջ գտնվող բաժնետիրական կապիտալը բաղկացած է 20,000 սովորական բաժնետոմսից (2018թ-ին՝ 20,000): 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ բաժնետոմսի անվանական արժեքը կազմել է 50,000 դրամ (2018թ-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:

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության բաժնետիրական կապիտալը գրավադրված է միջազգային ֆինանսական կազմակերպություններից ստացված վարկերի դիմաց (ծանոթագրություն 12):

Շահաբաժիններ

Վճարման եկթանկա շահաբաժինները սահմանափակվում են 22 օրենսդրությամբ սահմանված Կազմակերպության առավելագույն չբաշխված շահույթի չափով:

2019թ. և 2018թ. ընթացքում Ընկերությունը շահաբաժիններ չի հայտարարագրել:

17. Կապակցված կողմերի միջև գործարքներ

Ստորև ներկայացված են կապակցված կողմերի հետ գործարքները.

(ա) Գործարքներ բաժնետերերի հետ

	2019թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք	2018թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն				
Տրված վարկեր (համախառն)	265,790	11.86%	273,708	11.86%
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ	(190)		(698)	
Ստացված փոխառություններ	79,314	10.47%	37,135	10.47%
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն				
Տոկոսային եկամուտ	24,967		25,508	
Տոկոսային ծախս	(7,638)		(5,512)	

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

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

	2019թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք	2018թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն Տրված վարկեր (համախառն)	4,123	17.63%	7,544	17.63%
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ	(32)		(87)	
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն				
Տեղումային եկամուտ	344		618	

(գ) Գործարքներ այլ կապակցված կողմերի հետ

Այլ կապակցված կողմերը ներառում են բաժնետերերի և ղեկավարության վերահսկողության ներքո գտնվող կազմակերպությունները: Ստորև ներկայացված են 2019թ. և 2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այլ կապակցված կողմերի հետ գործարքների մնացորդները և համապատասխան միջին արդյունավետ տոկոսադրույքները, ինչպես նաև 2019թ. և 2018թ. շահույթում կամ վնասում այդ գործարքների գծով արտացոլված գումարները:

	2019թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք	2018թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն Տրված վարկեր (համախառն)	13,016	7.26%	1,480	7.26%
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ	(242)		-	
Ստացված փոխառություններ	-	-	100	9%
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն				
Տեղումային եկամուտ	225		55	
Տեղումային ծախս	-		(106)	

(դ) 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 անօրենք և գլխավոր

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ**

հաշվապահը: Առանցքային կառավարչական անձնակազմի վարձատրության հետ կապված ծախսումները ներկայացվում են ստորև:

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Աշխատավարձ, այլ հատուցումներ	89,539	88,733

18. Պայմանական պարտավորություններ

Ընկերությունը 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ չի ունեցել կապիտալ ներդրումների գծով պարտավորություններ (ինչպես նաև՝ 2018թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ):

Ընկերությունը որևէ կողմի պարտավորությունների համար երաշխավորություն չի տրամադրել 31.12.2019թ. դրությամբ (նույնը 31.12.2018թ. դրությամբ):

Ընկերության հանդեպ հարուցված դատական հայցերը 31.12.2019թ. դրությամբ էական գումարային պահանջ չեն պարունակել (նույնը 31.12.2018թ. դրությամբ):

19. Հաշվետու ժամանակաշրջանից հետո տեղի ունեցող դեպքեր

Ընկերությունը 16 դեկտեմբերի 2019թ. մասնակիցների ժողովի ընթացքում կայացրել է պարտատոմսերի տեղաբաշխման որոշում ՀՀ ԿԲ Ազդագրի գրանցման օրվան հաջորդող մեկ ամսվա ընթացքում, որը դեկավարության գնահատմամբ տեղի կունենա 2020թ. մարտի վերջին:

Ընկերությունը պլանավորում է թողարկել և տեղաբաշխել 100,000 ՀՀ դրամ և 800 հազ ԱՄՆ դոլար անվանական չիփիարկվող, արժեկտրոնային և ոչ փաստաթղթային ապահովված հիպոթեքային պարտատոմսերի թողարկում:

20. Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությանը կից ծանոթագրություններ

Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների մնացորդները ներկայացված են ստորև.

	2019թ. հազ. դրամ	2018թ. հազ. դրամ
Ընթացիկ հաշիվներ բանկերում	303,050	138,808
Դրամարկղ	5,085	4,115
Ճանապարհիին	-	11,000
Ժամկետային ավանդներ	238,694	49,708
	<u>546,829</u>	<u>203,631</u>

Ընկերությունը ունի նաև առևտրային բանկի հետ կնքած 300 հազար դոլարի 8% տարեկան տոկոսադրուրով օվերդրաֆտի պայմանագիր՝ երաշխավորված Ընկերության ֆինանսական հոսքերով, որի գծով 31.12.2019թ.-ի դրությամբ առկա չէ մնացորդ: Օվերդաֆտի օգտագործման ժամկետը սահմանված է մինչև 12.08.2022թ.-ը:

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

21. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխությունների հետևանքներ

Ընկերությունը ՖՀՄՍ 16-ին անցումը կատարել է 2019թ. հունվարի 1-ին: Ընկերությունը որոշել է չվերաներկայացնել համեմատական տվյալները նշված ստանդարտի ընդունման արդյունքում և ֆինանսական հաշվետվություններում ճանաչել համապատասխան ակտիվ և պարտավորությունը ստանդարտի առաջին որդեգրման ամսաթվին (2019թ. հունվարի 1-ին) :

ՖՀՄՍ 16-ի ընդունման ազդեցության մանրամասները բերվում են ստորև:

Ուժի մեջ մտած 2019թ. հունվարի 1-ից ՖՀՄՍ 16-ը փոխարինել է ՖՀՄՍ 17 Վարձակալություն ստանդարտին:

ՖՀՄՍ 16 ներկայացնում է վարձակալի միասնական հաշվառման մոդել, որը պահանջում է ակտիվների և պարտավորությունների ճանաչում վարձակալությունների գծով, բացառությամբ,

- ա) կարճաժամկետ վարձակալություններ, և
- բ) վարձակալություններ, որոնց դեպքում հիմքում ընկած ակտիվը փոքրարժեք է

ՖՀՄՍ 16-ը ներկայացնում է հիմնական էականպահանջները, ինչ որ ներկայացվում էր ՀՀՄՍ 17-ի կողմից: Ընկերությունը հանդես չի գալիս որպես վարձատու:

Անցման մեթոդ և գործնական մոտեցումներ

Ընկերությունն ընդունել է ՖՀՄՍ 16-ը 2019թ. հունվարի 1 առանց վերաներկայացնելու համեմատական տվյալները:

Ընկերությունն ընտրել է գործնական մոտեցումը՝ չվերագնահատելու արդյոք պայմանագիրը վարձակալական է կամ պարունակում է վարձակալության դրույթներ ստանդարտի սկզբնական կիրառման ամսաթվին: Այն պայմանագրերը, որոնք կնքվել են մինչև անցման ամսաթիվը, որոնք չեն համարվել վարձակալություն համաձայն ՀՀՄՍ 17-ի և ՖՀՄՍՍ 4-ի, չեն վերագնահատվել: Վարձակալության սահմանումը համաձայն ՖՀՄՍ 16-ի կիրառվել է միայն այն պայմանագրերին, որոնք կնքվել են կամ փոփոխվել են 2019թ. հունվարի 1-ին կամ հետո:

ՖՀՄՍ 16 ներկայացնում է որոշակի գործնական մոտեցումներ, ներառյալ նրանք, որոնք վերաբերում են ստանդարտի սկզբնական ընդունմանը: Ընկերությունը ՖՀՄՍ 16 ընդունման ժամանակ կիրառել է հետևյալ գործնական մոտեցումները այն վարձակալությունների նկատմամբ, որոնք դասակարգվել են որպես գործառնական վարձակալություն.

(ա) Միասնական գեղջման դրույթի կիրառում համեմատելի պայմաններով վարձակալությունների պրոսֆեկտին,

(բ) Սկզբնական ուղղակի ծախսերի բացառում օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվի հաշվարկում վարձակալության սկզբնական կիրառման ամսաթվին այն դեպքերում, երբ օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը որոշվել է ՖՀՄՍ 16-ի պահանջներին համապատասխան վարձակալության սկզբում,

(գ) Նախկինում տրված ոչ հստակ վարձակալությունների գնահատումները որպես հիմք ընդունում, ինչը ենարավորություն է տալիս արժեզրկման գնահատական չիրականացնելու ստանդարտի առաջին կիրառման ամսաթվին, և

(դ) Բացառության կիրառում՝ չճանաչելու օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ և պարտավորություն այն վարձակալությունների գծով, որոնց ժամկետը ստանդարտի առաջին կիրառման ամսաթվին 12 ամից պակաս է:

Որպես վարձակալ Ընկերությունը դասկարգել է իր վարձակալությունները որպես գործառնական և ֆինանսական իր գնահատականի հիման վրա, արդյոք էականորեն բոլոր ռիսկերը և օգուտները անցել են իրեն, թե ոչ: ՖՀՄՍ 16-ի համաձայն Ընկերությունը ճանաչում է օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվներ և պարտավորություններ իր վարձակալությունների մեծամասնության գծով:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ**

Ընկերությունը չունի այնպիսի վարձակալություններ, որոնց հիմքում ընկած ակտիվը փոքրարժեք է, կամ որոնք կարճաժամկետ են (12 ամիս և պակաս ժամկետով):

ՖՀՄՍ 16-ի ընդունման արդյունքում Ընկերությունը ճանաչել է հետևյալ օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ և վարձակալական պարտավորություն

Դասակարգում ՀՀՄՍ 17	Օգտագործման ձևով ակտիվ	իրավունքի	Վարձակալական պարտավորություն
Գործառնական վարձակալություն	Գրասենյակի օգտագործման ձևով ակտիվը և վարձակալական պարտավորության չափով	տարածք իրավունքի չափվել է գումարի	Չափվել է վարձավճարների ներկա արժեքով՝ զեղչված Ընկերության կողմից լրացուցիչ փոխառու միջոցների ներգրավման դրույքով 2019թ. հունվարի 1-ի դրությամբ: Ընկերության կողմից լրացուցիչ փոխառու միջոցների ներգրավման դրույքը հավասարվում է դրույքին, որով Ընկերությունը հնարավորություն ունի ներգրավել փոխառու միջոցներ անկախ փոխատուից: Հաշվարկներում կիրառվել է 10.0% միջին կշռված դրույքը:

ՖՀՄՍ 16-ի ընդունման ազդեցությունը 01.01.2019թ. Ընկերության ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվության վրա բերվում է ստոր.

	31 դեկտեմբեր 2018թ. հազ. դրամ	ՖՀՄՍ 16 1 հունվար 2019 հազ. դրամ
<i>Ակտիվներ</i>		
Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ	-	29,663
<i>Պարտավորություններ</i>		
Վարձակալական պարտավորություն	-	29,663

Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ ճշգրտումը վերաբերում է միայն գործառնական տեսակի վարձակալություններին:

Ներքո բերված աղյուսակը համադրում է նախորդ տարվա (31 դեկտեմբեր 2018թ.) ֆինանսական հաշվետվություններում բացահայտված նվազագույն վարձակալական վճարները և 01.01.2019թ. ճանաչված վարձակալական պարտավորության գումարները:

	1 հունվար 2019 հազ. դրամ
Նվազագույն վարձավճարների գծով ապագա պարտավորություն	49,773
Հանած՝ զեղչման ազդեցությունը լրացուցիչ փոխառու միջոցների ներգրավման դրույքով 01.01.2019թ. դրությամբ	(20,110)
Վարձակալական պարտավորություն 01.01.2019թ. դրությամբ	29,663

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

22. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն

Հինական 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 արժանահավաստորեն 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 գեղջում է ճշգրիտ միջև ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության գուտ հաշվեկշռային արժեքը:

Այն դեպքերում, երբ տեղի է ունենում ֆինանսական ակտիվի կամ նմանափայ 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 գեղջելիս:

Երական 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՝ 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 հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

22. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն

Հինական 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 արժանահավաստորեն 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 գեղջում է ճշգրիտ միջև ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության գուտ հաշվեկշռային արժեքը:

Այն դեպքերում, երբ տեղի է ունենում ֆինանսական ակտիվի կամ նմանափայ 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 գեղջելիս:

Երական 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՝ 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 հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Բիզնես մոդելի գնահատում

Ընկերությունը պորտֆելի մակարդակով գնահատում է այն բիզնես մոդելի նպատակը, որի շրջանակներում պահվում է ակտիվը, քանի որ այս գնահատումը լավագույնս արտացոլում է գործունեության կառավարման և ղեկավարությանը տեղեկատվության տրամադրման եղանակը: Այդ դեպքում դիտարկվում է հետևյալ տեղեկատվությունը.

- պորտֆելի համար սահմանված քաղաքականությունը և նպատակները և այդ քաղաքականության աշխատանքը գործնականում: Մասնավորապես, արդյոք ղեկավարության ռազմավարությունն ուղղված է պամանագրով նախատեսված տոկոսային եկամտի ստացմանը, տոկոսադրույքների որոշակի կառուցվածքի պահպանմանը, ֆինանսական ակտիվների գործողության ժամկետների համապատասխանեցմանն այն պարտավորությունների գործողության ժամկետներին, որոնք ֆինանսավորում են այդ ակտիվները, կամ դրամական միջոցների հոսքերի իրացմանն ակտիվների վաճառքի միջոցով:
- ինչպես է գնահատվում պորտֆելի եկամտաբերությունը ,
- բիզնես մոդելի (և այդ բիզնես մոդելի շրջանակներում պահվող ֆինանսական ակտիվների) արդյունավետության վրա ազդող ռիսկերը և այդ ռիսկերի կառավարման եղանակը:
- նախորդ ժամանակաշրջանների վաճառքների հաճախականությունը, ծավալը և ժամկետները, վաճառքների պատճառները և ապագա վաճառքների ակնկալիքները: Այնուամենայնիվ, վաճառքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը դիտարկվում ոչ թե առանձին հիմունքով, այլ որպես ֆինանսական ակտիվների կառավարման համար Ընկերության առաջադրված նպատակների իրագործման և դրամական միջոցների հոսքերի իրացման ընդհանուր գնահատման մաս:

Աճուրակային նպատակներով պահվող ֆինանսական ակտիվները կամ ֆինանսական ակտիվները, որոնք կառավարվում են և որոնց արդյունավետությունը գնահատվում է իրական արժեքի հիմունքով, չավելում են իրական արժեքով շահույթի կամ վնասի միջոցով, քանի որ չեն պահվում ոչ պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը հավաքագրելու համար և ոչ էլ թե պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը հավաքագրելու և թե՛ ֆինանսական ակտիվները վաճառելու համար:

Գնահատում, թե արդյոք պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը հանդիսանում են միայն մայր գումարի և տոկոսների վճարումներ:

Այս գնահատման նպատակների համար «մայր գումարը» սահմանվում է որպես ֆինանսական ակտիվի իրական արժեքը սկզբնական ճանաչման պահին: «Տոկոսը» սահմանվում է որպես փողի ժամանակային արժեքի և որոշակի ժամանակահատվածում չմարված մայր գումարի հետ կապված պարտքային ռիսկի և վարկավորման հետ կապված այլ հիմնական ռիսկերի և ծախսերի (օրինակ՝ իրացվելիության ռիսկի և վարչական ծախսերի), ինչպես նաև որպես շահույթի մարժայի հատուցում: Գնահատելիս, թե արդյոք պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը հանդիսանում են միայն մայր գումարի և տոկոսների վճարումներ, Ընկերությունը դիտարկում է գործիքի պայմանագրային պայմանները: Այստեղ ներառվում է այն գնահատումը, թե արդյոք ֆինանսական ակտիվը պարունակում է այնպիսի պայմանագրային պայման, որը կարող է այնպես փոխել պայմանագրային դրամական միջոցների ժամկետը կամ գումարը, որ ֆինանսական ակտիվը չի բավարարի այդ պայմանը: Այս գնահատումն իրականացնելիս Ընկերությունը դիտարկում է հետևյալը.

- պայմանական դեպքերը, որոնք կարող են փոխել դրամական միջոցների գումարը և ժամկետը,
- վաղաժամկետ մարման և գործողության ժամկետի երկարաձգման հնարավորությունը,
- պայմանները, որոնք սահմանափակում են Ընկերության պահանջը որոշակի ակտիվներից առաջացող դրամական միջոցների հոսքերի նկատմամբ (օրինակ՝ ոչ վերադարձելի ակտիվների հետ կապված պայմանավորվածություններ),
- առանձնահատկությունները, որոնք փոխում են փողի ժամանակային արժեքի հատուցումը, օրինակ՝ տոկոսադրույքների պարբերական վերանայումը:

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Ֆինանսական գործիքներ

Ընկերությունը ճանաչում է ֆինանսական ակտիվները և պարտավորությունները ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում, երբ այն դառնում է ֆինանսական գործիքի պայմանագրային կողմ:

Ֆինանսական ակտիվի կամ պարտավորության սկզբնական չափումը տեղի է ունենում իրական արժեքով: Շահույթի կամ վնասի միջոցով իրական արժեքով չափվող ֆինանսական գործիքների խմբում չդասակարգված ֆինանսական ակտիվների կամ պարտավորությունների դեպքում իրական արժեքին գումարվում (կամ հանվում) են գործարքի հետ կապված ծախսումները, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի են ֆինանսական ակտիվի կամ պարտավորության ձեռքբերմանը կամ թողարկմանը: Գործարքի գծով ծախսերը, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի են «իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող» ֆինանսական ակտիվների կամ ֆինանսական պարտավորությունների ձեռքբերմանը, անմիջապես ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում:

Ֆինանսական ակտիվներ

Ֆինանսական ակտիվները դասակարգվում են հետևյալ կատեգորիաների՝

- ա) «իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող» ֆինանսական ակտիվներ (ԻԱՇԿՎ),
 - բ) «իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող» ֆինանսական ակտիվներ (ԻԱԱՀՖԱ),
 - գ) ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ:
- Դասակարգումը կախված է ֆինանսական ակտիվներից առաջացող դրամական հոսքերի բնույթից և այն բիզնես մոդելից, որի ներքո պահվում և կառավարվում է այդ ակտիվը և որոշվում է սկզբնական ճանաչման պահին:

ա) «Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող»:

Ֆինանսական ակտիվները դասակարգվում են որպես «իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող» այն դեպքում, երբ այն չի դասակարգվում որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող (ինչպես նկարագրված է ստորև) և ոչ էլ որպես ԻԱԱՀՖԱ չափվող (ինչպես նկարագրված է ստորև): Բացի այդ, սկզբնական ճանաչման ժամանակ Ընկերությունը կարող է անշրջելիորեն նախորոշել որպես ԻԱՇԿՎ չափվող ցանկացած ֆինանսական ակտիվ, որը բավարարում է ամորտիզացված արժեքով չափվելու կամ ԻԱԱՀՖԱ չափվելու համար ներկայացվող պահանջները, եթե այդպես անելը վերացնում կամ նաշանակալիորեն նվազեցնում է հաշվապահական անհամապատասխանությունը, որն այլապես կարող էր առաջանալ:

բ) «իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող» (ԻԱԱՀՖԱ)

Ֆինանսական ակտիվը դասակարգվում է որպես «իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող» (ԻԱԱՀՖԱ), եթե

- այն պահվում է այնպիսի բիզնես մոդելի ներքո, որի նպատակն ապահովվում է ինչպես պայմանագրային դրամական հոսքերը հավաքելով, այնպես էլ ֆինանսական ակտիվները վաճառելով, և
- սկզբնական ճանաչման պահին այն կազմում է Ընկերության կողմից համատեղ կառավարվող որոշակի ֆինանսական գործիքների պորտֆելի մաս և ունի կարճաժամկետ կարվածքով շահույթի ստացման իրատեսպական հնարավորություն, կամ
- դրա պայմանագրային պայմանները սահմանված ամսաթվերին առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք բացառապես մայր գումարի և չմարված մայր գումարի նկատմամբ տոկոսների վճարումներ են:

