

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվություններ և
Անկախ աուդիտորի եզրակացություն
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Ապրիլ 2021
Երևան

Բովանդակություն

- 3 Անկախ աուդիտորի եզրակացություն
- 7 Շահույթի կամ 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 հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրությունների ցանկ
- 12 Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ

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

ԱՆԿԱՆ ԱՌԻԴԻՏՈՐԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՄՊԸ 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 2020թ., 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 հաշվետվությունների կից ծանոթագրությունները՝ ներառյալ հաշվապահական հաշվառման նշանակալի քաղաքականության ամփոփը:

Մեր կարծիքով, կից ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով ճշմարիտ են ներկայացնում Ընկերության ֆինանսական վիճակը՝ 2020 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 աուդիտի անցկացրել ենք Աուդիտի միջազգային ստանդարտներին (ԱՄՍ-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 ՀՄԷՄԽ 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 արամաղրում 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 առանցքային հարց-Ճաճախորդներին տրված վարկերի ակնկալվող պարտքային կորուստ

Տրված վարկերի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների գծով պահուստի գնահատումը ղեկավարության համար հանդիսանում է առանցքային դատողությունների առարկա:

Ծանոթագրություն 12-ում ներկայացված են Ճաճախորդներին տրված վարկերը, որոնք կազմել են 6,295 մլն դրամ 31 դեկտեմբեր 2020թ.-ի դրությամբ (2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 6,839 մլն դրամ): Ճաճախորդներին տրված վարկերի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստը հանդիսանում է աուդիտի առանցքային հարց վարկերի գումարի նշանակալի լինելու (Ընկերության ընդհանուր ակտիվների 82.8%՝ 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, և 87.9%՝ 2019թ. 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 ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստը գնահատում է հավաքական հիմունքով:

Ակնկալվող դրամական հոսքերը սահմանելու համար ղեկավարությունն օգտագործում է հավաքագրման պատմական գործակիցները՝ հիմնվելով միզբացիոն այդուսակների 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 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 անդրադարձել ենք այս հարցին հետևյալ ընթացակարգերի իրականացման միջոցով.

- Մենք գնահատել և ստուգել ենք վարկերի արժեզրկված լինելը բացահայտելու համար նախատեսված վերահսկողության մեխանիզմների կատուցվածքը 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 կատարած հաշվարկների միջև չկա կոդմակալություն:
- Մենք գնահատել են բացահայտումների համապատասխանությունը և ամբողջականությունը:

Ղեկավարության և կատարման 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 այլընտրանք:
Կատարման 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, 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-ների և համապատասխան իրականացված աուդիտը միշտ կհայտնաբերի էական խեղաթյուրումներ, 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 Հնկերության 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 խելամուտությունը.
- եզրահանգում ենք ղեկավարության կողմից անընդհատության հիմունքի կիրառման տեղին լինելու վերաբերյալ, և հիմնվելով ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա՝ գնահատում ենք արդյոք առկա է էական անորոշություն ղեպերի կամ իրավիճակների վերաբերյալ, որոնք կարող են նշանակալի կասկած հարուցել Հնկերության 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, ձևավորել մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են մինչև մեր եզրակացության ամսաթիվը ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա: Սակայն ապագա ղեպերը կամ իրավիճակները կարող են ստիպել Հնկերությանը դադարեցնել անընդհատության հիմունքի կիրառումը.
- գնահատում ենք ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ բացահայտումները ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած գործարքների ու ղեպերի ճշմարիտ ներկայացումը:

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

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

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

Բի-Ղի-Օ Արմենիա» ՓԲԸ

Վահագն Լալեմյան
Տնօրեն



Գնել Խաչատրյան
Աուդիտի ղեկավար

9 ապրիլի 2021թ.

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ**

	Ծան.	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Տոկոսային և նմանատիպ եկամուտներ	5	726,584	740,707
Տոկոսային և նմանատիպ ծախսեր	5	(407,985)	(405,080)
Զուտ տոկոսային եկամուտ		318,599	335,627
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով եկամուտներ		2,394	3,072
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով ծախսեր		(1,208)	(1,457)
Արտարժույթային գործարքներից ստացված զուտ օգուտ		30,433	1,692
Այլ գործառնական եկամուտ		16,527	18,694
Գործառնական եկամուտ		366,745	357,628
Վարկերից և այլ ակտիվներից առաջացած (վնաս)/օգուտ, զուտ	6	(27,705)	21,659
Անձնակազմի գծով ծախսեր	7	(130,565)	(137,332)
Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր	8	(88,268)	(85,779)
Շահույթ մինչև հարկվելը		120,207	156,176
Շահութահարկի գծով ծախս	9	(15,133)	(34,843)
Շահույթ հարկումից հետո		105,074	121,333
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք		-	-
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք		105,074	121,333

Ֆինանսական հաշվետվությունները (էջ 7-54) հաստատվել են «Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ ղեկավարության կողմից 2021թ. ապրիլի 9-ին, ստորագրությամբ

Գլխավոր տնօրեն
Դավիթ Աթանեսյան



Գլխավոր հաշվապահ
Գայանե Կորեկյան

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն
2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ**

	Ծան.	31 դեկտեմբեր 2020թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբեր 2019թ. հազ. դրամ
Ակտիվներ			
Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ	10	161,636	308,135
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	11	785,870	238,694
Ներդրումներ		3,680	3,680
Հաճախորդներին տրված վարկեր	12	6,294,715	6,838,686
Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ	13	303,062	326,223
Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ	16	24,270	26,966
Ընթացիկ հարկային ակտիվ		12,144	18,636
Այլ ակտիվներ		15,106	16,899
Ընդամենը ակտիվներ		7,600,483	7,777,919
Պարտավորություններ			
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	14	5,388,012	6,051,575
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	15	518,012	-
Վարձակալության գծով պարտավորություն	16	26,379	28,102
Հետաձգված հարկային պարտավորություն	17	13,587	29,429
Այլ պարտավորություններ	18	33,121	31,265
		5,979,111	6,140,371
Կապիտալ			
Գանձադրական կապիտալ	19	1,000,000	1,000,000
Կուտակված շահույթ		621,372	637,548
		1,621,372	1,637,548
Ընդամենը պարտավորություններ և կապիտալ		7,600,483	7,777,919

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ
Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
<i>Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Ստացված տոկոսներ	721,096	745,109
Վճարված տոկոսներ	(410,108)	(408,945)
Ստացված կոմիսիոն գումարներ	2,394	3,359
Վճարված կոմիսիոն գումարներ	(1,208)	(1,457)
Զուտ մուտքեր արտարժույթով գործառնություններից	(453)	8,395
Այլ ստացված եկամուտ	16,526	18,407
Վճարված աշխատավարձ և դրան հավասարեցված այլ վճարումներ	(128,203)	(135,711)
Այլ ընդհանուր վարչական ծախսերի գծով վճարումներ	(60,496)	(58,487)
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցների (ավելացում)/նվազում	(780,122)	2,026
Հաճախորդներին տրված վարկերի (ավելացում)/նվազում	816,716	96,957
Այլ ակտիվների (ավելացում)/նվազում	(11,229)	(4,399)
Այլ պարտավորությունների (ավելացում)/նվազում	(1,090)	32,067
Վճարված շահութահարկ	(24,484)	(45,530)
Գործառնական գործունեությունից զուտ դրամական հոսքեր	139,339	251,791
<i>Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Հիմնական միջոցների, ոչ նյութական ակտիվների ձեռքբերում	(1,916)	(1,685)
Ներդրումային գործունեությունից զուտ դրամական հոսքեր	(1,916)	(1,685)
<i>Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Վարկերի, փոխառությունների ավելացում	832,811	2,670,752
Վարկերի, փոխառությունների մարում	(1,776,860)	(2,231,760)
Պարտատոմսերի ավելացում/(մարում)	486,636	(339,012)
Շահաբաժինների վճարում	(121,250)	-
Վարձակալության գծով վճարներ	(4,456)	(4,456)
Ֆինանսավորման գործունեությունից զուտ դրամական հոսքեր	(583,119)	95,524
Դրամարկղում և բանկերում մնացորդների զուտ աճ/ (նվազում)	(445,696)	345,630
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխության ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա	58,072	(407)
Պահուստավորման ազդեցություն	2,431	(2,025)
Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա սկզբում	546,829	203,631
Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա վերջում (ծնթ. 10)	161,636	546,829

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

	Կանոնադրական կապիտալ հազ. դրամ	Կուտակված շահույթ հազ. դրամ	Ընդամենը հազ. դրամ
01.01.2020թ. դրությամբ	1,000,000	637,548	1,637,548
<i>Համապարփակ եկամուտ</i>			
Շահույթ ժամանակաշրջանի համար	-	105,074	105,074
Շահաբաժիններ	-	(121,250)	(121,250)
31.12.2020թ. դրությամբ	1,000,000	621,372	1,621,372
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

Բովանդակություն

1.	Ընկերության վերաբերյալ	12
2.	Պատրաստման հիմունքներ.....	13
3.	Նշանակալի հաշվապահական գնահատումներ և դատողություններ	14
4.	Ֆինանսական գործիքներ - ռիսկերի կառավարում	16
5.	Զուտ տոկոսային եկամուտ	27
6.	Վարկերից և այլ ակտիվներից առաջացած օգուտներ/(վնասներ).....	27
7.	Անձնակազմի գծով ծախսեր	27
8.	Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր.....	27
9.	Շահութահարկի գծով ծախս	28
10.	Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ.....	29
11.	Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	29
12.	Հաճախորդներին տրված վարկեր.....	29
13.	Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ.....	35
14.	Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ.....	36
15.	Թողարկված պարտքային արժեթղթեր.....	37
16.	Վարձակալություն	37
17.	Հետաձգված հարկային պարտավորություն	38
18.	Այլ պարտավորություններ.....	40
19.	Բաժնետիրական կապիտալ	40
20.	Կապակցված կողմերի միջև գործարքներ.....	41
21.	Պայմանական պարտավորություններ	42
22.	Հաշվապահական հաշվառման բաղաբաղականություն.....	42
	Հավելված Ա. Իրական արժեքի չափման բացահայտումներ	54

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

1. Ընկերության վերաբերյալ

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

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

Կազմակերպության սեփականատերերի կազմը հետևյալն է՝ Նիշան Աթինիզյան (35%), Մարգրիտ Աթինիզյան (35%) և Դավիթ Աթանեսյան (30%):

Ընկերության աշխատակիցների միջին թվաքանակը 2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա տվյալներով կազմել է 14 մարդ (2019թ՝ 15 մարդ):

Հայաստանի Գործարար միջավայրը

Ընկերությունն իր գործունեությունն իրականացնում է Հայաստանում: Հետևաբար, Ընկերության գործունեության վրա ազդեցություն են ունենում Հայաստանի տնտեսությունը և ֆինանսական շուկաները, որոնց բնորոշ են զարգացող շուկայի հատկանիշներ: Իրավական, հարկային և օրենսդրական համակարգերը շարունակում են զարգանալ, սակայն ենթակա են տարբեր մեկնաբանությունների և հաճախակի փոփոխությունների, ինչը, այլ իրավական ու ֆինանսական խոչընդոտների հետ մեկտեղ, լրացուցիչ բարդություններ է ստեղծում Հայաստանում գործող կազմակերպությունների համար:

Ֆինանսական հաշվետվություններն արտացոլում են Ընկերության գնահատական Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա գործարար միջավայրի ազդեցության վերաբերյալ: Ապագա գործարար միջավայրը կարող է տարբերվել ղեկավարության գնահատականից:

Նոր տիպի կորոնավիրուսի (COVID-19) լայն աշխարհագրական տարածումը հաշվեկշռային ժամանակահատվածում և դրա ներխուժումը ՀՀ տարածք, ինչպես նաև Հայաստանի ամբողջ տարածքում 2020 թվականի մարտի 16-ից մինչև ապրիլի 14-ը արտակարգ դրություն սահմանելու մասին ՀՀ Կառավարության որոշումը զգալի ազդեցություն է ունեցել Հայաստանի տնտեսության վրա: Համավարակի կանխարգելմանն ուղղված միջոցառումների անցկացման՝ այդ թվում՝ ճանապարհորդության արգելման, կարանտինի, ոչ հիմնական ծառայությունների մատուցման ժամանակավոր արգելման հետևանքով բազմաթիվ ընկերություններ և անհատներ հարկադրված են եղել երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամանակահատվածով սահմանափակել կամ դադարեցնել իրենց գործունեությունը, ինչի հետևանքով ՀՀ Կառավարությունը ձեռնարկել է տնտեսական միջոցառումների ծրագրեր՝ համավարակի տնտեսական ազդեցության չեզոքացման նպատակով: Համաճարակի հետագա տևողությունը և ազդեցությունը, ինչպես նաև հիմնախնդրի հարձակումն ուղղված միջոցառումների արդյունավետությունը այս պահին շարունակում են մնալ անորոշ:

Ի լրումն, 2020 թ. սեպտեմբերի 27-ին Ադրբեյջանի սանձազերծած պատերազմն ընդդեմ Արցախի հանրապետության ստեղծել է բաղաբալկան և տնտեսական ճգնաժամերի էական նախադրյալներ, որը որպես հետևանք առաջացրել է դրամի նկատմամբ դոլարի փոխարժեքի արժևորման

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

ներդրողների ընդհանուր տրամադրվածության նվազման և ֆինանսական շուկաներում անորոշությունների և տատանումների ավելացման:

Այսպիսի գործառնական միջավայրն էական ազդեցություն ունի Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա: Ընկերությունը ձեռնարկում է աներաժեշտ միջոցառումներ Ընկերության գործունեության կայունությունն ապահովելու նպատակով, այդուհանդերձ ելնելով իրադարձությունների զարգացման անկանխատեսելիությունից՝ Անկավարյունը հնարավորություն չունի արժանահավատ գնահատական տալ, թե նման հանգամանքները ինչ ազդեցություն կունենան Ընկերության հետագա տարիների ֆինանսական վիճակի վրա:

2. Պատրաստման հիմունքներ

Ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման համար որդեգրված հաշվապահական հաշվառման բաղաբաղկանության հիմնական դրույթները ներկայացված են Ծանոթագրություն 22-ում: Դրանք հետևողականորեն կիրառվել են ներկայացված բոլոր ժամանակաշրջանների համար, եթե այլ բան նշված չէ:

Ֆինանսական հաշվետվությունները ներկայացված են 22 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 աներաժեշտ է կատարել հաշվապահական հաշվառման նշանակալի գնահատումներ և դաստիարակություններ: 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:

Հաշվապահական հաշվառման բաղաբաղկանության փոփոխություններ

ա) 2020թ. հունվարի 1-ից ուժի մեջ մտած նոր ստանդարտներ, մեկնաբանություններ և փոփոխություններ

Նոր ստանդարտները, որոնք ընդունվել են 2020 թվականի դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա տարեկան ֆինանսական հաշվետվություններում, բայց էական ազդեցություն չեն ունեցել Ընկերության վրա, հետևյալն են՝

- Բիզնեսի սահմանում (ՖՀՄՍ 3-ի փոփոխություններ):
- Նպատակային տոկոսադրույքի փոփոխություն - IBOR «փուլ 2» (փոփոխություններ ՖՀՄՍ 9-ում, ՀՀՄՍ 39-ում և ՖՀՄՍ 7-ում): և
- COVID-19- ի հետ կապված վարձակալության արտոնություններ (ՖՀՄՍ 16-ի փոփոխություններ):

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

- 2222Ս 1 Ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացում և ՀՀՄՍ 8 Հաշվապահական հաշվառման բաղաբաղանություն, Հաշվապահական հաշվառման գնահատման փոփոխություններ և սխալներ (փոփոխություն - բացահայտման նախաձեռնություն - նյութի սահմանում); և
- Ֆինանսական հաշվետվությունների հայեցակարգային շրջանակի վեճանայումներ:

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

Կան ՀՀՄՍԽ-ի կողմից հրապարակված մի շարք ստանդարտներ, ստանդարտների փոփոխություններ և մեկնաբանություններ, որոնք ուժի մեջ են ապագա հաշվետու ժամանակաշրջաններում, որոնք խումբը որոշել է չընդունել դեռևս:

Հետևյալ փոփոխությունները ուժի մեջ են 2022 թվականի հունվարի 1-ից սկսվող ժամանակահատվածի համար, բայց որոնք էական ազդեցություն չեն ունեցել Ընկերության վրա:

- Անբարենպաստ պայմանագրեր – Պայմանագրի իրականացման ծախսեր (Փոփոխություններ ՀՀՄՍ 37-ում);
- Հիմնական միջոցներ. Նախագործարկման իրացումներ (Փոփոխություններ ՀՀՄՍ 16-ում);
- ՖՀՄՍ-ներում տարեկան բարեփոխումներ 2018-2020 (Փոփոխություններ ՖՀՄՍ 1-ում, ՖՀՄՍ 9-ում, ՖՀՄՍ 16-ում և ՀՀՄՍ 41-ում), և
- Հայեցակարգային Շրջանակին հղումներ (Փոփոխություններ ՖՀՄՍ 3-ում)
- «Ապահովագրական Պայմանագրեր» ՖՀՄՍ 17:

2020 թ.-ի հունվարին ՀՀՄՍԽ-ն փոփոխություններ կատարեց ՀՀՄՍ 1-ում, որոնք հատկեցնում են չափորոշիչները, որոնք որոշվում են պարտավորությունների դասակարգումը որպես ընթացիկ կամ ոչ ընթացիկ: Այս փոփոխություններով պարզ է դառնում, որ ընթացիկ կամ ոչ ընթացիկ դասակարգումը հիմնված է այն բանի վրա, թե արդյոք կազմակերպությունն իրավունք ունի հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում հետաձգել պարտավորության մարումը հաշվետու ժամանակաշրջանից հետո առնվազն տասներկու ամիս, թե ոչ: Փոփոխությունները նաև հստակեցնում են, որ «հաշվարկը» ներառում է դրամական միջոցների, ապրանքների, ծառայությունների կամ բաժնային գործիքների փոխանցում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ բաժնային գործիքների փոխանցման պարտավորությունը ծագում է վերափոխման առանձնահատկությունից, որը դասվում է որպես սեփական կապիտալի գործիք և առանձնացված է բարդ ֆինանսական գործիքի պարտավորության բաղադրիչից: Փոփոխություններն ի սկզբանե գործում էին 2022 թվականի հունվարի 1-ից կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան հաշվետու ժամանակաշրջանների համար: Այնուամենայնիվ, 2020 թվականի մայիսին ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվը հետաձգվեց 2023 թվականի հունվարի 1, կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան հաշվետու ժամանակաշրջանների համար:

Ընկերությունը չի կարծում, որ ՀՀՄՍ 1-ի փոփոխությունները էական ազդեցություն կունենան իրենց պարտավորությունների դասակարգման վրա:

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 հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

Ֆինանսական տարում կարող են ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքների էական ճշգրտմաների պատճառ հանդիսանալ:

Ղատողություններ

Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման ժամանակ կատարած ղատողությունների 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 պարտքային 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 զրանցի հավելյալ պահուստներ, որոնք կարող են ունենալ նշանակալի ազդեցություն նրա ապագա ժամանակաշրջանների ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

2020 և 2019թթ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ համախառն վարկերը և պահուստը ներկայացված են ծանոթագրություն 12-ում:

Վարձակալություն

- Վարձակալության ժամկետի որոշումը որոշ վարձակալությունների դեպքում, երբ Ընկերությունը հանդես է գալիս որպես վարձակալ, ներառյալ՝ արդյոք Ընկերության խելամուտքն համոզված է վարձակալության գծով օպցիոնները կիրառելու (ծնթ. 16):
- Վարձակալության գծով պարտավորության գեղչման սովորադրույթի որոշումը (ծնթ. 16):

Իրական արժեքի չափում

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

Ընկերության ֆինանսական և ոչ ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների իրական արժեքի չափման համար հնարավորինս օգտագործվում են շուկայական դիտելի ելակետային տվյալներ: Իրական արժեքի չափման համար օգտագործվող ելակետային տվյալները

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

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 (չճշգրտված)*
- *Մակարդակ 2. Ուղղակի կամ անուղղակիորեն դիտելի ելակետային տվյալներ՝ բացառությամբ 1-ին մակարդակում ներառվող գնանշվող գներից*
- *Մակարդակ 3. Ոչ դիտելի ելակետային տվյալներ (այսինքն՝ հիմնված չեն շուկայական տվյալների վրա)*

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

4. Ֆինանսական գործիքներ - ռիսկերի կառավարում

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

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

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

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

(ա) Հիմնական ֆինանսական գործիքներ

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

- Հաճախորդներին տրված վարկեր
- Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ
- ՀՀ բանկերում տեղաբաշխված ավանդներ
- Այլ ֆինանսական ակտիվներ
- Ներդրումներ այլ ընկերությունների սեփական կապիտալի գործիքների մեջ
- Փոխառություններ և վարկեր
- Թողարկված պարտատոմսեր
- Վարձակալական պարտավորություններ

«Առաջին Հիփոթեքային Շնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

- Առևտրային և այլ ֆինանսական պարտավորություններ:

(բ) Ֆինանսական գործիքներ ըստ կատեգորիաների

Ֆինանսական ակտիվներ

	Անորոշագցված արժեքով չափվող	
	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Հաճախորդներին տրված վարկեր	6,294,715	6,838,686
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	161,636	308,135
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	785,870	238,694
Այլ ֆինանսական ակտիվներ	6,541	8,773
	<hr/>	<hr/>
	7,248,762	7,394,288
	<hr/>	<hr/>

Իրական արժեքով՝ Այլ
համապարփակ ֆինանսական
արդյունքի միջոցով չափվող
2020թ. 2019թ.
հազ. դրամ հազ. դրամ

Ներդրումներ	3,680	3,680
	<hr/>	<hr/>
	3,680	3,680
	<hr/>	<hr/>

Ֆինանսական պարտավորություններ

	Անորոշագցված արժեքով չափվող	
	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Փոխառություններ և վարկեր	5,388,012	6,051,575
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	518,012	-
Վարձակալություն	26,379	28,102
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ	20,603	23,503
	<hr/>	<hr/>
	5,953,006	6,103,180
	<hr/>	<hr/>

(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:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Հավելված Ա-ում ներկայացված են իրական արժեքի հիերարխիայի, գնահատման մեթոդների և վարկերի ու փոխառությունների իրական արժեքի որոշման հետ կապված նշանակալի ոչ դիտելի էլակետային 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,
- գործընկերների, վարկատուների և ապահովագրական կազմակերպությունների վարկային գնահատման մեթոդոլոգիա
- գրավի գնահատման մեթոդաբանությունը,
- վարկային փաստաթղթերի պահանջները,
- վարկերի և այլ վարկային գործիքների շարունակական մոնիտորինգի ընթացակարգերը:

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

Ընկերությունը շարունակաբար վերահսկում է առանձին վարկերի վիճակը և կանոնավոր կերպով վերազնահատում 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 պահանջից պարտքային ռիսկի նվազեցման վրա:

Վերանայված պայմաններով վարկեր

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

Արժեզրկման պահուստ

Ընկերությունը սահմանում է պահուստ արժեզրկումից կորուստների գծով, որն 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:

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

Ընդհանուր նպատակներ, քաղաքականություն և գործընթացներ

Ընկերության նպատակն է սահմանել քաղաքականություն, որը հնարավորինս կնվազեցնի ռիսկը՝ չանդրադատնալով 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 ընդհանուր 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:

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Հաճախորդներին տրված վարկեր	6,294,715	6,838,687
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	161,636	308,135
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	785,870	238,694
Ներդրումներ	3,680	3,680
Այլ ֆինանսական ակտիվներ	6,541	8,773
	7,252,442	7,397,969

Վերոնշյալ հաշվեկշռային արժեքները լավագույն կերպով ներկայացնում են պարտքային ռիսկի առավելագույն չափը՝ նաև հաշվի առնելով ձեռք բերված ապահովության միջոցները կամ անձնական երաշխիքները: Պարտքային ռիսկի ենթարկվածությունը կրճատելու նպատակով ակտիվների և պարտավորությունների հնարավոր գուման ազդեցությունն էական չէ: Հաճախորդներին տրված վարկերի գծով վերլուծությունը և պարտքային ռիսկի կենտրոնացումը ներկայացված է ծանոթագրություն 12-ում:

Հետհաշվեկշռային ռիսկ

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

Աշխարհագրական կենտրոնացում

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

Հաճախորդներին տրված վարկերի ժամկետայնության վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացվում է ծանոթագրություն 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:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Ձգալի դրամական միջոցներ պահվում են հետևյալ հաստատություններում

	2020թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
	Դրամական միջոցներ բանկում		Դրամական միջոցներ բանկում	
Բանկ 1	133,525	366,879	250,195	238,694
Բանկ 2	14,688	418,990	43,080	-
Բանկ 3	11,840	-	9,775	-
	<u>160,053</u>	<u>785,870</u>	<u>303,050</u>	<u>238,694</u>

Շուկայական ռիսկ

Շուկայական ռիսկն առաջանում է Ընկերության տոկոսաբեր, առևտրային և արտարժույթային ֆինանսական գործիքներից: Շուկայական ռիսկը ֆինանսական գործիքի իրական արժեքի կամ ապագա դրամական միջոցների հոսքերի տատանումների ռիսկն է՝ տոկոսադրույքի (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 ժառանգ, սակայն կարող են նաև նվազեցնել կամ հանգեցնել վնասների՝ տոկոսադրույքների անսպասելի փոփոխության դեպքում:

Տոկոսադրույքների վերանայման ժամկետների վերլուծություն

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

	Մինչև 3 ամիս հազ. դրամ	3-ից 6 ամիս հազ. դրամ	6-ից 12 ամիս հազ. դրամ	1-ից 5 տարի հազ. դրամ	5 տարուց ավել հազ. դրամ	Ոչ տոկո- սակիք հազ. դրամ	Հաշվեկշռ. արժեք հազ. դրամ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ							
Ակտիվներ							
Դրամ, միջոցներ և բանկային հաշ. բանկերում տեղաբ. միջոցներ	-	-	-	-	-	161,636	161,636
Հաճախորդ տրված վարկեր և փոխ.	100,107	266,773	-	418,990	-	-	785,870
Ընդամենը	<u>100,107</u>	<u>266,773</u>	<u>304,550</u>	<u>2,589,497</u>	<u>3,094,326</u>	<u>161,636</u>	<u>6,294,715</u>
Դարձաբաժնույթություններ							
Վարկեր և փոխառություններ	185,732	181,768	439,612	2,608,033	1,972,867	-	5,388,012
Վարձակալություն	458	470	976	9,832	14,643	-	26,379
Ընդամենը	<u>186,190</u>	<u>182,238</u>	<u>440,588</u>	<u>2,617,865</u>	<u>1,987,510</u>	<u>-</u>	<u>5,414,391</u>
Ձուտ դիրք	<u>67,966</u>	<u>236,829</u>	<u>(136,039)</u>	<u>390,622</u>	<u>1,106,816</u>	<u>161,636</u>	<u>1,827,830</u>

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	Մինչև 3 ամիս հազ. դրամ	3-ից 6 ամիս հազ. դրամ	6-ից 12 ամիս հազ. դրամ	1-ից 5 տարի հազ. դրամ	5 տարուց ավել հազ. դրամ	Ոչ տոկոսակիր հազ. դրամ	Հաշվեկշռ. արժեք հազ. դրամ
2019թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ							
Ակտիվներ							
Դրամ. միջոցներ և բանկային հաշ.	-	-	-	-	-	308,135	308,135
Բանկերում տեղաբ. միջոցներ	238,694	-	-	-	-	-	238,694
Հաճախորդ. տրված վարկեր և փոխ.	165,584	144,625	320,216	2,824,350	3,383,911	-	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
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	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
Ջուտ դիրք	239,138	(22,270)	(23,218)	(100,664)	904,718	308,135	1,305,838

Միջին արդյունավետ տոկոսադրույթներ

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված են Ընկերության տոկոսակիր ակտիվների և պարտավորությունների միջին արդյունավետ տոկոսադրույթները 2020թ. և 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ: Այս տոկոսադրույթներն իրենցից ներկայացնում են ակտիվների և պարտավորությունների մինչև մարման ժամկետն ընկած ժամանակահատվածի մոտավոր եկամտաբերությունը:

	2020թ. միջին արդյունավետ տոկոսադրույթ		2019թ. միջին արդյունավետ տոկոսադրույթ	
	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար
<i>Տոկոսակիր ակտիվներ</i>				
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	7.0%	4.4%	5.5%	3.2%
Հաճախորդներին տրված վարկեր	11.5%	10.3%	12.01%	12.1%
<i>Տոկոսակիր պարտավորություններ</i>				
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	8.06%	5.29%	8.14%	5.29%
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	10.5%	6.4%	11.3%	7.0%

Տոկոսադրույթի 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 նվազմանը՝ 164 հազար դրամի չափով, իսկ 100 բկ աճի ազդեցությունը՝ տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների նվազմանը՝ նույն չափով:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

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 գուտ ենթարկվածությունը արտարժույթային ռիսկին (ԱՄՆ դոլար) ներկայացված է ստորև՝

Ֆինանսական ակտիվներ/(պարտավորություններ) արտարժույթով

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
ԱՄՆ դոլար		
Ակտիվներ		
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	93,350	173,874
Հաճախորդներին տրված վարկեր	3,439,796	3,342,442
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	687,395	241,124
Այլ ակտիվ	366	470
Ընդամենը ակտիվներ	4,220,907	3,757,910
Պարտավորություններ		
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	(3,314,145)	(3,461,598)
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	(417,822)	-
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ	(2,874)	(1,340)
Ընդամենը պարտավորություններ	(3,734,841)	(3,462,938)
Զուտ դիրք	486,066	294,972

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ արտարժույթով արտահայտված ֆինանսական գործիքների՝ ՀՀ դրամով չափման համար Ընկերությունը կիրառել է նույն ամսաթվին ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից հրապարակված փոխարժեքը՝ 522.59 դրամ մեկ ԱՄՆ դոլարի դիմաց (31.12.2019թ. դրությամբ՝ 479.76 դրամ մեկ ԱՄՆ դոլար դիմաց): Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ ՀՀ դրամի նկատմամբ ԱՄՆ դոլար 5% արժեծրման ազդեցությունը ԱՄՆ դոլարով արտահայտված ֆինանսական գործիքները վրա (այլ տվյալների անփոփոխ մնալու դեպքում) կհանգեցնէր տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և գուտ ակտիվների ավելացմանը՝ 28,553 հազար դրամի չափով (2019թ.՝ 14,749 հազար դրամի չափով), իսկ 5% արժեզրկման ազդեցությունը՝ տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և գուտ 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 աստիճանավոր ժամկետներում մարելու հետ կապված ղժվարությունների 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

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

ողջամիտ ժամկետում կարողանա մարել սահմանված պարտավորությունները: Ընկերությունը նաև փորձում է նվազեցնել իրացվելիության ռիսկը՝ ներգրավելով հաստատուն տոկոսադրույթով փոխառություններ. վերջիններին մասին ներկայացվել է «Տոկոսադրույթային ռիսկ» բաժնում:

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

Ստորև ներկայացված են Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունների (չգեղջված 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	Ընդամենը հազ. դրամ
2020. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ						
Վարկեր և փոխառություններ	281,740	296,802	661,905	3,867,325	3,017,927	8,125,699
Վարձակալություն	1,114	1,114	2,228	22,283	13,370	40,109
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	-	-	518,012	-	518,012
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	20,603	-	-	-	-	20,603
	303,457	297,916	664,133	4,407,620	3,031,297	8,704,423
2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ						
Վարկեր և փոխառություններ	249,746	270,493	700,627	4,507,281	1,346,024	7,074,171
Վարձակալություն	1,114	1,114	2,228	22,283	17,827	44,566
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	23,503	-	-	-	-	23,503
	274,363	271,607	702,855	4,529,564	1,363,851	7,142,240

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

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

2020թ. 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	161,636	-	-	-	-	-	-	161,636
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	-	100,107	266,773	418,990	-	-	-	785,870
Հաճախորդներին տրված վարկեր	56,823	93,596	456,843	2,589,497	3,094,326	3,630	-	6,294,715
Նեղրումներ	-	-	-	-	-	-	3,680	3,680
Դեբիտորական պարտքեր	6,779	-	-	-	-	-	-	6,779
Ընդամենը Ֆինանսական ակտիվներ	225,238	193,703	723,616	3,008,487	3,094,326	3,630	3,680	7,252,680
<i>Ֆինանսական պարտավորություններ</i>								
Ներգրավված վարկեր և փոխառություններ	23,452	162,280	621,380	2,608,033	1,972,867	-	-	5,388,012
Վարձակալություն	151	307	1,446	9,832	14,643	-	-	26,379
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ	20,603	-	-	-	-	-	-	20,603
Ընդամենը ֆինանսական պարտավորություններ	44,206	162,587	622,826	2,617,865	1,987,510	-	-	5,434,994
Զուտ դիքք	181,032	31,116	100,790	390,622	1,106,816	3,630	3,680	1,817,686

«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

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
Հաճախորդներին տրված վարկեր	57,374	90,320	464,841	2,824,350	3,383,912	17,890	-	6,838,687
Նեղրումներ							3,680	3,680
Դեբիտորական 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
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ	23,503							23,503
Ընդամենը ֆինանսական պարտավորություններ	46,925	141,719	510,329	2,925,015	2,479,193	-	-	6,103,181
Զուտ դիփք	327,357	187,295	(45,488)	(100,665)	904,719	17,890	3,680	1,294,788

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Կապիտալի ռիսկի կառավարում

Ընկերությունը կառավարում է իր կապիտալն՝ ապահովելու Ընկերության գործունեության անընդհատության սկզբունքը միևնույն ժամանակ առավելագույնի հասցնելով շահագրգիռ կողմերի հատույցը ներգրաված և սեփական միջոցների մնացորդների օպտիմալացման ճանապարհով: 22 կենտրոնական բանկը Ընկերության համար սահմանում և վերահսկում է կապիտալի պահանջները:

Ըստ 22 ԿԲ կողմից սահմանված՝ ներկայումս գործող կապիտալի պահանջների, ունիվերսալ վարկային կազմակերպությունները 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ պետք է ապահովեն 1,000,000 հազար 22 դրամ նվազագույն ընդհանուր կապիտալ (2019թ. դեկտեմբերի 31-ին՝ 1,000,000 հազար 22 դրամ):

Ըստ 22 ԿԲ կողմից սահմանված՝ ներկայումս գործող կապիտալի պահանջների, ունիվերսալ վարկային կազմակերպությունները 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ պետք է ապահովեն սահմանված նվազագույն մակարդակից բարձր կապիտալի և ռիսկով կշռված ակտիվների հարաբերակցությունը (կանոնադրական կապիտալի գործակից): 2020 թվականի դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ նվազագույն մակարդակը կազմում է 10% (2019 թվական՝ 10%): Կազմակերպությունը համապատասխանում է կանոնադրական կապիտալի գործակցին 2020 թվականի դեկտեմբերի 31-ի և 2019 թվականի դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

Հետևյալ աղյուսակը վերլուծում է Ընկերության կապիտալ ռեսուրսները կապիտալի համարժեքության նպատակներով:

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Փոխառություններ և վարկեր	5,388,012	6,051,575
Վարձակալության գծով պարտավորություն	26,379	28,102
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	518,012	-
Դրամական միջոցներ և ավանդներ	<u>(947,506)</u>	<u>(546,829)</u>
Զուտ պարտք	4,984,897	5,532,848
Սեփական կապիտալ	1,621,372	1,637,548
Պարտքի և ճշգրտված կապիտալի հարաբերակցություն	<u>3.07</u>	<u>3.38</u>

2020թ. պարտքի և կապիտալի հարաբերակցության նվազումը հիմնականում պայմանավորված է սեփական կապիտալի աճով, որն էլ իր հերթին պայմանավորված է շահույթով:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

5. Զուտ տոկոսային եկամուտ

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
<i>Տոկոսային եկամուտ</i>		
Հաճախորդներին տրված վարկեր	704,092	737,573
Ժամկետային ավանդներ բանկերում	19,837	1,381
Բանկային հաշիվներից տոկոսային եկամուտներ	2,655	1,753
	<u>726,584</u>	<u>740,707</u>
<i>Տոկոսային ծախս</i>		
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	(387,417)	(376,596)
Վարձակալության գծով	(2,733)	(2,896)
Պարտքային արժեթղթեր	(17,835)	(25,588)
	<u>(407,985)</u>	<u>(405,080)</u>
Զուտ տոկոսային եկամուտ	<u>318,599</u>	<u>335,627</u>

6. Վարկերից և այլ ակտիվներից առաջացած օգուտներ/(կորուստներ)

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Վարկեր	(12,601)	24,351
Այլ ակտիվներ	(15,664)	(2,692)
Բանկերում տեղադրված միջոցներ	561	-
	<u>(27,705)</u>	<u>21,659</u>

7. Անձնակազմի գծով ծախսեր

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Աշխատավարձ	104,246	116,514
Պարգևավճարներ	25,904	20,537
Այլ հատուցումներ	415	281
	<u>130,565</u>	<u>137,332</u>

8. Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Մաշվածություն, ամորտիզացիա	27,773	27,291
Վարձակալություն, սպասարկում	11,114	11,439
Զփոխհատուցվող հարկեր	11,052	8,221
Գովազդ, ներկայացուցչական	7,899	8,920
Աուդիտ, խորհրդատվություն	8,418	8,148
Կորուստներ հիմնական միջոցների օտարումից	-	3,589
Գործուղում	-	3,323
Այլ ծախսեր	22,012	14,848
	<u>88,268</u>	<u>85,779</u>

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

9. Շահութահարկի գծով ծախս

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
<i>Հարկային ծախս</i>		
Ընթացիկ հարկային ծախսեր		
Ընթացիկ ժամանակաշրջանի շահութահարկ Նախորդ տարվա ճշգրտում	24,392 6,584	25,138 -
Ընդամենը ընթացիկ հարկ	30,976	25,138
Հետաձգված հարկային ծախս		
Ժամանակավոր տարբերությունների ծագումը և հակադարձումը (Օան. 17)	(15,843)	9,705
Ընդամենը հետաձգված հարկային ծախս/ (եկամուտ)	(15,843)	9,705
	15,133	34,843

Հաշվետու տարվա համար Հայաստանի Հանրապետության «Շահութահարկի մասին» օրենքի համաձայն շահութահարկի դրույքաչափը սահմանված է 18% (2019թ.-20%): 2020թ.-ից շահութահարկի դրույքաչափը սահմանվել է 18%:

Հաշվետու տարվա շահութահարկը հաշվարկվել է կիրառելով 18% դրույքը, իսկ 31.12.2020թ.-ի դրությամբ հետաձգված հարկային ակտիվը հաշվարկվել է կիրառելով 18% դրույքը:

Արդյունավետ տոկոսադրույքի համադրում

	2020թ.		2019թ.	
	հազ. դրամ	(%)	հազ. դրամ	(%)
Շահույթ նախքան հարկումը	120,207		156,176	
Շահութահարկ հաշվարկված սահմանված շահութահարկի դրույքաչափով 18.0% (2019թ. 20.0%)	21,637	18.0%	31,235	20.0%
Շահութահարկ դրույքի փոփոխության ազդեցությունը	-	-	(3,270)	(2.1%)
Նախորդ տարվա ճշգրտման ազդեցություն	6,584	5.5%	-	-
Շահութահարկի առումով (չհարկվող եկամուտների)/ չնվազեցվող ծախսերի ազդեցությունը	(13,088)	(10.9%)	6,878	(4.4%)
Ընդամենը հարկային ծախս	15,133	12.6%	34,843	22.3%

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

10. Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ

Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների մնացորդները ներկայացված են ստորև.

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Ընթացիկ հաշիվներ բանկերում	160,053	303,050
Դրամարկղ	1,583	5,085
Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում	161,636	308,135
Ավանդներ	-	241,124
Ավանդների արժեզրկման պահուստ	-	(2,431)
	161,636	546,829

Ընկերությունը ունի նաև առևտրային բանկի հետ կնքած 600 հազար դոլարի (8% տարեկան սովորաբար) օվերդրաֆտի պայմանագիր՝ երաշխավորված Ընկերության ֆինանսական հոսքերով, որի գծով 31.12.2020թ.-ի դրությամբ առկա է 500 դոլարի մնացորդ: Օվերդաֆտի օգտագործման ժամկետը սահմանված է մինչև 12.08.2022թ.-ը:

11. Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ

հազ. դրամ	Արժույթ	Մարման ժամկետ	Տոկոսադրույք	Պայմանագրի գումար	Մնացորդն առ 31.12.2020թ.
Ավանդ բանկ 1	ԱՄՆ դոլար	19-06-23	4.7%	100,000 ԱՄՆ դոլար	105,648
Ավանդ բանկ 1	ԱՄՆ դոլար	03-07-23	4.7%	200,000 ԱՄՆ դոլար	207,876
Ավանդ բանկ 1	ԱՄՆ դոլար	14-07-23	4.7%	100,000 ԱՄՆ դոլար	105,466
Ավանդ բանկ 2	ԱՄՆ դոլար	31-05-21	4.0%	300,000 ԱՄՆ դոլար	160,118
Ավանդ բանկ 2	ԱՄՆ դոլար	07-06-21	4.0%	200,000 ԱՄՆ դոլար	106,654
Ավանդ բանկ 2	ՀՀ դրամ	13-01-21	7.0%	100,000,000 ՀՀ դրամ	100,107
					785,870

Ավանդների արժեզրկման պահուստը 31.12.2020 թվականի դրությամբ կազմում է 1,870 հազար դրամ:

12. Հաճախորդներին տրված վարկեր

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Հաճախորդներին տրված համախառն վարկեր	6,320,020	6,867,007
Վարկերի արժեզրկման պահուստ	(25,305)	(28,321)
	6,294,715	6,838,686

«Առաջին Հիփոթեքային Շնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Վարկերի և այլ փոխառությունների պահուստավորում	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Սկզբնական մնացորդը հունվարի 1-ի դրությամբ	28,321	70,955
Պահուստին հասկացումներ/ (վերականգնում)՝ զուտ	12,601	(24,351)
Վարկերի դուրսգրում/ (վերականգնում)՝ զուտ	(15,617)	(18,283)
	<hr/>	<hr/>
Վերջնական մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	25,305	28,321
	<hr/>	<hr/>
Տրամադրված վարկերի վերլուծություն ըստ դասերի	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Բիզնես վարկեր	438,683	413,574
Հիփոթեքային վարկեր	5,630,260	6,084,364
Սպառողական վարկեր	225,772	340,748
	<hr/>	<hr/>
	6,294,715	6,838,686
	<hr/>	<hr/>

2020թ. և 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ հաճախորդներին տրված բոլոր վարկերը (ամբողջ պորտֆելը՝ 100%) տրվել են Հայաստանի Հանրապետությունում գործող անհատներին և կազմակերպություններին, որը ցույց է տալիս, որ սակայն 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 Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

31 դեկտեմբեր 2020թ. դրությամբ հազար դրամ	Փուլ 1			Փուլ 2			Փուլ 3			Ընդամենը վարկեր
	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	
<i>Հիպոթեքային վարկեր</i>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	6,046,421	4,936	6,041,485	-	-	-	-	-	-	6,041,485
1-ից 30 օր ժամկետանց	11,310	79	11,231	-	-	-	-	-	-	11,231
31-ից 60օր ժամկետանց	-	-	-	23,479	-	23,479	-	-	-	23,479
60-ից 90 օր ժամկետանց	-	-	-	10,195	-	10,195	-	-	-	10,195
Դեֆոլտային վարկեր (90-ից ավել ժամկետանց)	-	-	-	-	-	-	19,155	4,821	14,334	14,334
Աճած ռիսկայնության վարկեր	11,310	79	11,231	33,674	-	33,674	19,155	4,821	14,334	59,239
Ընդամենը հիպոթեքային վարկեր	5,590,988	8,736	5,582,252	33,674	-	33,674	19,155	4,821	14,334	5,630,260
<i>Սպառողական վարկեր</i>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	225,744	1,255	224,489	-	-	-	-	-	-	224,489
31-ից 60օր ժամկետանց	-	-	-	1,006	475	531	-	-	-	531
Դեֆոլտային վարկեր (90-ից ավել ժամկետանց)	-	-	-	-	-	-	3,634	2,881	753	753
Աճած ռիսկայնության վարկեր	-	-	-	1,006	475	531	3,634	2,881	753	1,284
Ընդամենը սպառողական վարկեր	225,744	1,255	224,489	1,006	475	531	3,634	2,881	753	225,773
Բիզնես վարկեր										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	445,819	7,137	438,682	-	-	-	-	-	-	438,682
Ընդամենը բիզնես վարկեր	445,819	7,137	438,682	-	-	-	-	-	-	438,682
<i>Ընդամենը հաճախորդներին տրված վարկեր</i>	6,262,551	17,128	6,245,423	34,680	475	34,205	22,789	7,702	15,087	6,294,715

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

31 դեկտեմբեր 2019թ. դրությամբ հազար դրամ	Փուլ 1			Փուլ 2			Փուլ 3			Ընդամենը վարկեր
	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	
<i>Հիպոթեքային վարկեր</i>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	6,046,421	4,936	6,041,485	-	-	-	-	-	-	6,041,485
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
Աճած ռիսկայնության վարկեր	-	-	-	4,421	616	3,805	50,465	11,391	39,074	42,879
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
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>	6,810,052	15,431	6,794,621	4,421	616	3,805	52,534	12,274	40,260	6,838,686

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

Ստորև աղյուսակը ներկայացնում է 2020թ. -ի ընթացքում հաճախորդներին տրված վարկերի գուտ հաշվեկշռային արժեքի շարժը ըստ փուլերի:

Հազար դրամ	Փուլ 1	Փուլ 2	Փուլ 3	Ընդամենը
Հիպոթեքային վարկեր				
Զուտ հաշվեկշռային արժեք 2020թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	6,041,485	3,805	39,074	6,084,364
Տեղափոխություն Փուլ 1-ից փուլ 3	(14,704)	-	14,704	-
Տեղափոխություն Փուլ 1-ից փուլ 2	(33,674)	33,674	-	-
Տեղափոխություն Փուլ 3-ից փուլ 1	13,276	-	(13,276)	-
Կորուստների գծով գուտ մասհանումներ	(3,800)	616	6,570	3,386
Վարկերի տրամադրում	717,728	-	-	717,728
Վարկերի մարում	(1,137,274)	(4,421)	(33,523)	(1,175,218)
Զուտ Հաշվեկշռային արժեք 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	5,582,252	33,674	14,334	5,630,260
Սպառողական վարկեր				
Զուտ հաշվեկշռային արժեք 2020թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	339,562	-	1,186	340,748
Տեղափոխություն Փուլ 1-ից փուլ 3	(3,047)	-	3,047	-
Տեղափոխություն Փուլ 1-ից փուլ 2	(1,006)	1,006	-	-
Վարկերի տրամադրում	51,254	-	-	51,254
Վարկերի մարում	(163,683)	-	(1,481)	(165,164)
Կորուստների գծով գուտ մասհանումներ	1,409	(475)	(1,999)	(1,065)
Զուտ Հաշվեկշռային արժեք 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	224,489	531	753	225,773
Բիզնես վարկեր				
Զուտ հաշվեկշռային արժեք 2020թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	413,575	-	-	413,575
Վարկերի տրամադրում	3,222	-	-	3,222
Վարկերի մարում	21,191	-	-	21,191
Կորուստների գծով գուտ մասհանումներ	694	-	-	694
Զուտ հաշվեկշռային արժեք 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	438,682	-	-	438,682
Ընդամենը հաճախորդներին տրված վարկերի գուտ հաշվեկշռային արժեք 31 դեկտեմբերի 2020թ. դրությամբ	6,245,423	34,205	15,087	6,294,715

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

2020թ. և 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը չի ունեցել վարկային պորտֆելի 10% գերազանցող անհատապես նշանակալի համարվող փոխառուներ:

Գրավի վերլուծություն

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացվում են հաճախորդներին տրված վարկերի մասով որպես ապահովվածություն ստացված գրավների շուկայական արժեքները ըստ գրավի տեսակների 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Անշարժ գույքի գրավ	5,573,080	6,200,326
Փոխադրամիջոցների գրավ	11,793	16,029
Այլ գույքի գրավ	408,336	95,349
Երաշխավորություն	191,452	58,138
Առանց գրավ	110,054	468,844
	<u>6,294,715</u>	<u>6,838,686</u>

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

13. Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ	Շենքեր հազ. դրամ	Փոխադրա- միջոցներ հազ. դրամ	Տնտեսական գույք հազ. դրամ	Համակարգ- սարքավորումներ հազ. դրամ	Վարձակառնական կառուցվածքային կառուցվածքային նյութեր հազ. դրամ	Ոչ նյութ. ակտիվներ հազ. դրամ	Ընդամենը հազ. դրամ
<i>Սկզբնական արժեք</i>							
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
1 հունվարի 2020թ.	419,020	24,076	64,903	13,231	11,511	5,088	537,829
Ավելացումներ	-	-	812	1,039	-	65	1,916
Օտարումներ	-	-	(923)	-	-	-	(923)
31 դեկտեմբերի 2020թ.	419,020	24,076	64,792	14,270	11,511	5,153	538,822
<i>Կուտակված մաշվածություն</i>							
1 հունվարի 2019թ.	106,726	11,507	49,692	11,703	3,106	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	3,582	5,052	211,606
1 հունվարի 2020թ.	122,460	13,930	53,838	12,744	3,582	5,052	211,606
Մաշվածություն	15,734	2,423	5,345	567	972	36	25,077
Օտարումներ	-	-	(923)	-	-	-	(923)
31 դեկտեմբերի 2020թ.	138,194	16,353	58,260	13,311	4,554	5,088	235,760
<i>Զուտ հաշվեկշռ. արժեք</i>							
1 հունվարի 2019թ.	312,294	12,569	14,416	1,448	8,405	-	349,132
31 դեկտեմբերի 2019թ.	296,560	10,146	11,065	487	7,929	36	326,223
31 դեկտեմբերի 2020թ.	280,826	7,723	6,532	959	6,957	65	303,062

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Ամբողջությամբ մաշված ՀՄ	56,810	56,685

Ընկերության հիմնական միջոցները գրավադրված չեն որպես վարկերի ապահովման միջոց 31 դեկտեմբեր 2020թ. և 31 դեկտեմբեր 2019թ.-ի դրությամբ:

14. Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Պետական մասնակցությամբ ֆինանսական կազմակերպություններ	2,005,306	2,513,075
Միջազգային ֆինանսական կազմակերպություններ	3,145,519	3,292,311
Այլ ֆինանսական կազմակերպություն	105,105	97,013
Ոչ առևտրային կազմակերպություններ	61,548	69,862
ՀՀ Կենտրոնական բանկ	-	-
Բաժնետեր	70,272	79,314
Այլ	262	-
	5,388,012	6,051,575

2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Կազմակերպությունն ունի չորս կազմակերպությունից ստացված վարկեր և փոխառություններ (2019թ-ին՝ հինգ կազմակերպությունից), որոնց մնացորդները գերազանցում են սեփական կապիտալի 10%-ը:

2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այս մնացորդների ընդհանուր գումարը կազմում է 5,150,825 հազար դրամ (2019թ. -ին՝ 5,972,261 հազար դրամ):

2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ վարկերը և փոխառությունները ապահովված չեն:

2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ 5,972,261 հազար դրամ գումարով վարկերը և փոխառությունները ապահովված էին 5,646,604 հազար դրամ գումարով հաճախորդներին տրված վարկերով և Կազմակերպության 1,000,000 հազար դրամ գումարով բաժնետիրական կապիտալով:

Փոխառությունների անվանական արժեքները մոտարկում են իրական արժեքին:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացվող դրամական հոսքերի համադրում

	Վարկեր և փոխառու- թյուններ	Թողարկված պարտա- տոմսեր	Վարձա- կալություն	Ընդամենը
Մնացորդը 2020թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	6,051,575	-	28,102	6,079,677
Ֆինանսական պարտավորությունների ավելացում տարվա ընթացքում	832,811	486,636	-	1,319,447
Տարվա ընթացքում Ֆինանսական պարտավորությունների մարումներ	(1,776,860)	-	(4,456)	(1,781,316)
Վճարված տոկոսներ	(392,213)	(17,895)	-	(410,108)
Տոկոսային ծախս (Օան. 5)	387,417	17,835	2,733	407,985
Արտարժույթային գործարքներից ստացված գուտ օգուտ/(վնաս)	285,282	31,436	-	316,718
Մնացորդը 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	5,388,012	518,012	26,379	5,932,403

15. Թողարկված պարտքային արժեթղթեր

հազ. դրամ	Արժույք	Մարման ժամկետ	Տոկոսադրույք	Նումինալ արժեք	Քանակ	Մնացորդն առ 31.12.2020
Արժեկտրոնային պարտատոմս	ՀՀ դրամ	26.05.2023	10.5%	100,000 ՀՀ դրամ	1,000	417,822
Արժեկտրոնային պարտատոմս	ԱՄՆ դոլար	26.05.2023	6.4%	100,000 ԱՄՆ դոլար	8,000	100,190
						518,012

16. 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 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:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ

	Հող և շենքեր	
	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
1 հունվար	26,966	29,663
Ամորտիզացիա	(2,696)	(2,696)
31 դեկտեմբեր	24,270	26,966

Վարձակալության գծով պարտավորություն

	Հող և շենքեր	
	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
1 հունվար	28,102	29,663
Տոկոսային ծախս (ծան.5)	2,733	2,896
Վարձավճարներ	(4,456)	(4,457)
31 դեկտեմբեր	26,379	28,102

Վարձակալության պարտավորությունները չափվում են մնացած վարձակալության վճարների ներկայիս արժեքով, որոնք գեղչվում են 'օգտագործելով Ընկերության վարկային աճի տոկոսադրույքը՝ 2019 թվականի հունվարի 1-ի դրությամբ: Ընկերության աճող փոխառության տոկոսադրույքն այն տոկոսադրույքն է, որով համադրելի պայմաններով անկախ վարկատուից կարելի է ձեռք բերել նմանատիպ փոխառություն: Կիրառված միջին կշռված տոկոսադրույքը 10.0% է:

17. Հետաձգված հարկային պարտավորություն

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Մնացորդ առ 1-ը հունվարի	29,429	19,724
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված հարկային ծախսեր	(15,842)	9,705
ՖՀՄՍ 9 որդեգրման արդյունքում հետաձգված հարկային մնացորդի ճշգրտում	-	-
Մնացորդ առ 31-ը դեկտեմբերի	13,587	29,429

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

«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

	Ակտիվ հազ. դրամ 2020թ.	Պարտավորություն հազ. դրամ 2020թ.	Զուտ հազ. դրամ 2020թ.	(Հաշվեզրված)/ նվազեցված շահույթի կամ վնասի հաշվին հազ. դրամ 2020թ.
Հաճախորդներին տրված վարկերի	-	(10,222)	(10,222)	8,982
Վարկեր և փոխառություններ	-	(9,605)	(9,605)	3,672
Օգտագործման իրավունքի գծով ակտիվ	-	(4,369)	(4,369)	485
Արձակուրդների պահուստավորում	5,136	-	5,136	2,728
Հիմնական միջոցների արագացված մաշվածություն	725	-	725	(320)
Լիզինգ	4,748	-	4,748	(310)
Այլ ժամանակավոր տարբերություններ	-	-	-	605
Հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	10,609	(24,196)	(13,587)	-
Հարկի հաշվանցում	(10,609)	10,609	-	-
Զուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	-	(13,587)	(13,587)	15,842

	Ակտիվ հազ. դրամ 2019թ.	Պարտավորություն հազ. դրամ 2019թ.	Զուտ հազ. դրամ 2019թ.	(Հաշվեզրված)/ նվազեցված շահույթի կամ վնասի հաշվին հազ. դրամ 2019թ.
Հաճախորդներին տրված վարկեր	-	(19,204)	(19,204)	(19,204)
Վարկեր և փոխառություններ	-	(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	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)

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

18. Այլ պարտավորություններ

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Կրեդիտորական պարտքեր աշխատողներին	15,741	13,379
Կրեդիտորական պարտքեր մատակարարներին	4,862	4,065
Շնորհներ	6,186	6,059
Ստացված կանխավճարներ	6,194	7,607
Պարտավորությունների բյուջեի նկատմամբ	138	155
	33,121	31,265
	33,121	31,265

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

19. Բաժնետիրական կապիտալ

Թողարկված կապիտալ

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

Շահաբաժիններ

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

2020թ.-ի ընթացքում Ընկերությունը հայտարարել է 121,250 հազար դրամի շահաբաժիններ: 2019թ. ընթացքում Ընկերությունը շահաբաժիններ չի հայտարարագրել:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

20. Կապակցված կողմերի միջև գործարքներ

Ստորև ներկայացված են կապակցված կողմերի հետ գործարքները.

(ա) Գործարքներ բաժնետերերի հետ

	2020թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք	2019թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն				
Տրված վարկեր (համախառն)	317,155	8.12%	265,790	11.86%
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ	(3,172)		(190)	
Մտացված փոխառություններ	70,272	10.47%	79,314	10.47%
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն				
Տոկոսային եկամուտ	22,420		24,967	
Տոկոսային ծախս	(5,357)		(7,638)	

Վարկերը տրամադրվել են 22 դրամով, ենթակա են մարման 2022 - 2037 թթ., և ապահովված են անշարժ գույքի գրավով: Փոխառությունները տրամադրվել են 22 դրամով և ԱՄՆ դոլարով, ենթակա են մարման մինչև 2021թ. և գրավով ապահովված չեն:

(բ) Գործարքներ ղեկավարության այլ անդամների հետ

	2020թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք	2019թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն				
Տրված վարկեր (համախառն)	2,894	7.23%	4,123	17.63%
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ	(29)		(32)	
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն				
Տոկոսային եկամուտ	246		344	

(գ) Գործարքներ այլ կապակցված կողմերի հետ

Այլ կապակցված կողմերը ներառում են բաժնետերերի և ղեկավարության վերահսկողության ներքո գտնվող կազմակերպությունները: Ստորև ներկայացված են 2020թ. և 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այլ կապակցված կողմերի հետ գործարքների մնացորդները և համապատասխան միջին արդյունավետ տոկոսադրույքները, ինչպես նաև 2020թ. և 2019թ. շահույթում կամ վնասում այդ գործարքների գծով արտացոլված գումարները:

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	2020թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք	2019թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն				
Տրված վարկեր (համախառն)	4,745	7.24%	13,016	7.26%
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ	(47)		(242)	
Մտացված փոխառություններ	-		-	
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն				
Տոկոսային եկամուտ	321		225	
Տոկոսային ծախս	-		-	

(դ) Առանցքային կառավարչական անձնակազմին փոխհատուցումներ

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

	2020թ. հազ. դրամ	2019թ. հազ. դրամ
Աշխատավարձ, այլ հատուցումներ	90,861	89,539

21. Պայմանական պարտավորություններ

Ընկերությունը 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ չի ունեցել կապիտալ ներդրումների գծով պարտավորություններ (ինչպես նաև՝ 2019թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ):

Ընկերությունը որևէ կողմի պարտավորությունների համար երաշխավորություն չի տրամադրել 31.12.2020թ. դրությամբ (նույնը 31.12.2019թ. դրությամբ):

Ընկերության հանդեպ հարուցված դատական հայցերը 31.12.2020թ. դրությամբ էական գումարային պահանջ չեն պարունակել (նույնը 31.12.2019թ. դրությամբ):

22. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն

Հիմնական գործունեությունից եկամուտ

Տոկոսային եկամուտներ և ծախսեր

Ֆինանսական ակտիվներից տոկոսային եկամուտները ճանաչվում են, երբ հավանական է, որ տնտեսական օգուտները կհոսեն Ընկերություն և եկամտի գումարը կարող է արժանահավաստորեն չափվել: Տոկոսային եկամուտները և ծախսերը ճանաչվում են հաշվեգրման սկզբունքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը ֆինանսական

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

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 մինչև ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության գուտ հաշվեկշռային արժեքը:

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

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

Ծառայության վճարների և միջնորդավճարների ճանաչումը

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

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

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

զեկավարության ռազմավարությունն ուղղված է պահանագրով 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 ղիտարկվում ոչ թե առանձին հիմունքով, այլ որպես ֆինանսական ակտիվների կառավարման համար Ընկերության առաջադրված նպատակների իրագործման և դրամական միջոցների հոսքերի իրացման ընդհանուր գնահատման մաս:

Առևտրական նպատակներով պահվող ֆինանսական ակտիվները կամ ֆինանսական ակտիվները, որոնք կառավարվում են և որոնց արդյունավետությունը գնահատվում է իրական արժեքի հիմունքով, չափվում 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 ղիտարկում 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 ղիտարկում է հետևյալը.

- պայմանական ղեպերը, 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 վերադարձնելի ակտիվների հետ կապված պայմանավորվածություններ),
- առանձնահատկությունները, որոնք փոխում են փողի ժամանակային արժեքի հատուցումը, օրինակ՝ տոկոսադրույքների պարբերական վերանայումը:

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

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

խմբում չդասակարգված ֆինանսական ակտիվների կամ պարտավորությունների ղեկըրում 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 բխված 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 կտրվածքով շահույթի ստացման իրատեսական հնարավորություն, կամ
- դրա պայմանագրային պայմանները սահմանված ամսաթվերին առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք բացառապես մայր գումարի և չմարված մայր գումարի նկատմամբ տոկոսների վճարումներ են:

գ) «ամորտիզացված արժեքով չափվող»:

Ֆինանսական ակտիվը դասակարգվում է որպես «ամորտիզացված արժեքով չափվող», եթե այն բավարարում է հետևյալ երկու պայմաններին և նախորոշված չէ որպես ԻԱՇԿՎ չափվող՝

- այն պահվում է այնպիսի բիզնես մոդելի ներքո, որի նպատակն է պահել ակտիվները պայմանագրային դրամական հոսքերը հավաքելու համար, և
- դրա պայմանագրային պայմանները սահմանված ամսաթվերին առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք բացառապես մայր գումարի և չմարված մայր գումարի նկատմամբ տոկոսների վճարումներ են:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Շահաբաժինները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում, եթե շահաբաժինն ակնհայտորեն չի ներկայացնում ներդրման արժեքի որոշ փոխհատուցում, որի դեպքում շահաբաժինը նվազեցվում է ներդրման հաշվեկշռային արժեքից:

Ընկերության հիմնական ֆինանսական ակտիվները դասակարգված են որպես «Ամորտիզացված արժեքով չափվող»: Ստորև ներկայացնում ենք հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը այդ դասի համար:

«Ամորտիզացված արժեքով չափվող» ֆինանսական ակտիվներ

Այս ակտիվները առաջանում են հաճախորդներին վարկերի և փոխառությունների տրամադրումից ինչպես նաև սպրանքների և ծառայությունների մատուցումից (օրինակ՝ առևտրային դեբիտորական պարտքեր): Այս ակտիվները պահվում են պայմանագրային դրամական հոսքերի հավաքման նպատակով: Պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը հանդիսանում են մայր գումարի և տոկոսների վճարումներ: Այս ակտիվները սկզբնապես ճանաչվում են իրական արժեքով, գումարած գործարքների գծով ծախսումները, որոնք ուղղակիորեն կապված են այդ ակտիվների ձեռքբերման կամ թողարկման հետ, և հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով, օգտագործելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը՝ նվազեցնելով արժեքի մասնատր:

Ընթացիկ և ոչ ընթացիկ առևտրային դեբիտորական պարտքերի գծով վճարունակության ակնկալվող կորուստները գնահատելու նպատակով կիրառում է ՖՀՄՍ 9-ի պարզեցված մոտեցումը՝ օգտագործելով ողջ ժամկետի համար վճարունակության ակնկալվող կորուստների գնահատում: Այս գործընթացում գնահատվում է առևտրային դեբիտորական պարտքերի չվճարման հավանականությունը: Այդ հավանականությունը, այնուհետև, բազմապատկվում է կանխատեսվող կորստի գումարի չափով՝ առևտրային դեբիտորական պարտքերի ողջ ժամկետի գծով ակնկալվող կորստի գնահատման նպատակով: Չուտ արժեքով ներակայացվող առևտրային դեբիտորական պարտքերի գծով, այդպիսի պահուստները հաշվառվում են առանձին հաշվով: Առևտրային դեբիտորական պարտքերի անհավաքելիության հաստատման դեպքում, ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը հաշվանցվում է այդ ակտիվի գծով ձևավորված պահուստի հաշվին:

Դեբիտորական պարտքերի և տրամադրված փոխառությունների արժեքի մասնատր պահուստները ճանաչվում են վճարունակության կորուստների ակնկալվող մոդելի հիման վրա: Պահուստի գումարի որոշման մեթոդաբանությունը հիմնված է այն հանգամանքի վրա, թե ֆինանսական ակտիվի սկզբնական ճանաչման պահից հետո արդյոք եղել է վճարունակության ռիսկի զգալի աճ: Այն ակտիվների համար, որոնց սկզբնական ճանաչման պահից հետո չի եղել է վճարունակության ռիսկի զգալի աճ, ճանաչվում է վճարունակության ռիսկի տասներկու ամսվա ակնկալվող կորուստները՝ համախառն տոկոսային եկամտի հետ միասին: Այն ակտիվների համար, որոնց վճարունակության ռիսկը զգալիորեն աճել է, ճանաչվում է ողջ ժամանակաշրջանի համար վճարունակության ռիսկի ակնկալվող կորուստ՝ համախառն տոկոսային եկամտի հետ միասին: Այն ֆինանսական ակտիվների համար, որոնք դիտարկվում են որպես վճարունակությունը վատթարացած, ճանաչվում է ողջ ժամանակաշրջանի համար վճարունակության ռիսկի ակնկալվող կորուստ՝ գուտ արժեքի վրա հաշվարկված տոկոսային եկամտի հետ միասին:

Ընկերության ֆինանսական ակտիվները, որոնք չափվում են ամորտիզացված արժեքով ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում, ներառում են հաճախորդներին տրված վարկերը, առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքերը, ինչպես նաև դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները: Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ներառում են դրամական միջոցներ, ցպահանջ ավանդներ բանկերում: Բանկային օվերդրաֆոնները ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ներկայացվում են ընթացիկ պարտավորություններում վարկերի և փոխառությունների նկրքո:

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ
2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

Արժեզրկում

Արժեզրկման պահուստը ճանաչվում է, երբ առկա է անկողմնակալ վկայություն (օրինակ՝ գործընկերները կամ վարկառուներն ունեն գալի ֆինանսական դժվարություններ, չեն կատարում ստանձնած պարտավորությունները կամ ուշացնում են վճարումները) առ այն, որ դեբիտորական պարտքը սահմանված ժամկետներում հնարավոր չի լինի ամբողջությամբ հավաքագրել: Նման պահուստի գումարը դեբիտորական պարտքի գուտ հաշվեկշռային արժեքի և արժեզրկված պարտքերի գծով ապագա դրամական միջոցների հոսքերի ներկա արժեքի տարբերությունն է: Առևտրային գուտ դեբիտորական պարտքերի համար նման պահուստները հաշվառվում են առանձին հաշվով, և արժեզրկումից կորուստը ճանաչվում է Համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունում՝ որպես վարչական ծախս: Եթե հաստատվում է, որ առևտրային դեբիտորական պարտքն անհավաքագրելի է, ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը դուրս է գրվում դրա հետ կապված պահուստի դիմաց:

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

Պարտքային գործիք հանդիսացող և ամորտիզացված արժեքով չափվող չլիսակարգված ֆինանսական ակտիվները ենթակա են արժեզրկվածության ստուգման՝ ակնկալվող պարտքային կորուստների մոդելով: Ակնկալվող պարտքային կորստի մոդելի համաձայն՝ պետք է ճանաչվի պարտքային կորստի գծով պահուստ՝ հաշվետու ամսաթվից հետո 12 ամսվա ընթացքում ակնկալվող պարտքային կորուստների (ԱՊԿ) չափով: Սակայն, եթե գործիքի պարտքային ռիսկը դրա սկզբնական ճանաչումից ի վեր նշանակալիորեն աճել է, ապա պահուստը պետք է ճանաչվի գործիքի ամբողջ կյանքի ընթացքում ԱՊԿ չափով:

Բաժնային գործիքներում ներդրումների գծով արժեզրկումից կորուստ չի ճանաչվում:

Ընկերությունը չափում է վնասի գծով պահուստը ֆինանսական գործիքի գործողության ամբողջ ժամկետի ընթացքում սպասվող պարտքային վնասին հավասար գումարի չափով, բացառությամբ հետևյալ գործիքների, որոնց համար վնասի գծով պահուստը չափվում է 12 ամսվա ընթացքում սպասվող պարտքային վնասին հավասար գումարի չափով.

- պարտքային ներդրումային արժեթղթեր, եթե որոշվել է, որ դրանք ունեն ցածր պարտքային ռիսկ հաշվետու ամսաթվի դրությամբ, և
- այլ ֆինանսական գործիքներ, որոնց գծով պարտքային ռիսկն էականորեն չի աճել սկզբնական ճանաչման պահից:

12 ամսվա ընթացքում սպասվող պարտքային վնասն իրենից ներկայացնում է սպասվող պարտքային վնասի այն մասը, որն առաջանում է ֆինանսական գործիքի գծով պարտականությունների չկատարման այն դեպքերի արդյունքում, որոնք հնարավոր են հաշվետու ամսաթվից հետո 12 ամսվա ընթացքում:

Ակնկալվող պարտքային կորստի չափում

Սպասվող պարտքային վնասը պարտականությունների չկատարման հավանականության աստիճանով կշռված պարտքային վնասի գնահատականն է, որը չափվում է հետևյալ կերպ.

- ֆինանսական ակտիվներ, որոնք արժեզրկված չեն հաշվետու ամսաթվի դրությամբ, որպես բոլոր պակաս ստացվելիք դրամական միջոցների ներկա արժեք (այսինքն՝ տարբերությունն այն դրամական միջոցների հոսքերի միջև, որոնք Ընկերությունը պետք է ստանա պայմանագրի համաձայն և որոնք Ընկերությունն ակնկալում է ստանալ),

