

**«Առաջին Հիփոթեքային Հնկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

Ֆինանսական հաշվետվություններ և  
Անկախ աուդիտորի եզրակացություն  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

Ապրիլ 2022  
Երևան

**Բովանդակություն**

- 3 Անկախ աուդիտորի եզրակացություն
- 6 Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն
- 7 Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն
- 8 Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն
- 9 Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն
- 10 Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրությունների ցանկ
- 11 Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ

---

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

## ԱՆԿԱՆ ԱՌԻԴԻՏՈՐԻ ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

*«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 2021թ., ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի, սեփական կապիտալում փոփոխությունների և դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությունները, և ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները՝ ներառյալ հաշվապահական հաշվառման նշանակալի քաղաքականության ամփոփ նկարագրությունը:

Մեր կարծիքով, կից ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով ճշմարիտ են ներկայացնում Ընկերության ֆինանսական վիճակը՝ 2021 թվականի դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա ֆինանսական արդյունքը և դրամական միջոցների հոսքերը համաձայն՝ Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՄ-ներ):

### **Կարծիքի հիմք**

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

Մենք անկախ ենք Ընկերությունից՝ համաձայն Հաշվապահների Էթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակած *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:

### **Հանգամանքի շեշտադրում – վարկային կովենանտներին համապատասխանություն**

Առանց ձևափոխելու մեր կարծիքը, Ձեր ուշադրությունն ենք հրավիրում ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություն 14.1-ին, որտեղ ներկայացված է, որ Ընկերությունը չի համապատասխանել միջազգային ֆինանսական կազմակերպության կողմից տրամադրված վարկի գծով ֆինանսական կովենանտներից մեկին:

### **Առանցքային աուդիտորական հարցեր**

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

Մենք կատարել ենք մեր պարտականությունները, որոնք նկարագրված են «Առողիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների առողիտի համար» բաժնում, այդ թվում՝ այդ հարցի վերաբերյալ: Համապատասխանաբար, մեր առողիտը ներառել է ընթացակարգերի իրականացում՝ մշակված ի պատասխան ֆինանսական հաշվետվությունների էական խեղաթյուրուման ռիսկի մեր գնահատմանը: Մեր առողիտորական ընթացակարգերի արդյունքները, այդ թվում՝ ստորև ներկայացված հարցերը դիտելիս իրականացրած ընթացակարգերը, հիմք են հանդիսանում կից ֆինանսական հաշվետվությունների վերաբերյալ առողիտորական կարծիք արտահայտելու համար:

### **Առողիտի առանցքային հարց-Հաճախորդներին 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 Հաճախորդներին տրված վարկերը, որոնք կազմել են 6,493 մլն դրամ 31 դեկտեմբեր 2021թ.-ի դրությամբ (2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 6,295 մլն դրամ): Հաճախորդներին տրված վարկերի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստը հանդիսանում է առողիտի առանցքային հարց վարկերի գումարի նշանակալի լինելու (Ընկերության ընդհանուր ակտիվների 81.8%՝ 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, և 82.8%՝ 2020թ. 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 միգրացիոն աղյուսակների տվյալների վրա: Վարկային պորտֆելի ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի հաշվարկման համար կիրառվող մոդելը ներառում է նախորդ հինգ տարիների պատմական տվյալները, հավաքագրումների պատմական փորձը և գործընկերոջ ֆինանսական վիճակի, ապագա դրամական հոսքերի, գրավի իրացման գուտ գների և իրացման ժամանակահատվածի վերաբերյալ ակնկալիքները: Մոդելավորման տարբեր մեթոդների և ենթադրությունների կիրառումը կարող է հանգեցնել վարկերի արժեզրկման գծով պահուստի գնահատման էականորեն տարբեր արդյունքների: Սա կարող է էական ազդեցություն ունենալ Ընկերության ֆինանսական արդյունքների վրա:

Մենք անդրադարձել ենք այս հարցին հետևյալ ընթացակարգերի իրականացման միջոցով.

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

- Գնահատել ենք, թե արդյոք ֆինանսական հաշվետվությունների բացահայտումները պատշաճ կերպով են արտացոլում Ընկերության ենթարկվածությունը պարտքային ռիսկին:
- Հավաքական հիմունքով ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի գնահատման համար կիրառված վարկային ռիսկի մոդելների և ենթադրությունների ստուգում, այդ թվում՝ մենք դիտարկել ենք Ընկերության կողմից օգտագործվող մոդելը՝ ուսումնասիրելով վարկերի միգրացիոն աղյուսակները՝ ժամկետանց օրերի վերաբերյալ տվյալների հիման վրա: Այդ նպատակով ստուգել ենք մոդելներում կիրառված ընտրանքային տվյալներ, ինչպիսիք են միգրացիոն աղյուսակներում օգտագործված ժամկետանց օրերի քանակը:
- Մենք գնահատել ենք, թե արդյոք մոդելավորման մեջ կիրառված ենթադրությունները հաշվի են առնում բոլոր առնչվող ռիսկերը, և թե արդյոք չմոդելավորված ռիսկերը ներկայացնելու նպատակով կիրառված հավելյալ ճշգրտումները հիմնավորված են: Եթե պահուստի գնահատման ժամանակ, մեր կարծիքով, հնարավոր էր կիրառել առավել համապատասխան ենթադրություն կամ տվյալ, ապա պահուստը վերահաշվարկել ենք ըստ այդմ և համեմատել դրանք ղեկավարության հաշվարկների հետ, որպեսզի հավաստիանանք, որ ղեկավարության կատարած հաշվարկների միջև չկա կողմնակալություն:
- Մենք գնահատել ենք բացահայտումների համապատասխանությունը և ամբողջականությունը:

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

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

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

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

**Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար**

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

Ողջամիտ հավաստիացումը բարձր մակարդակի հավաստիացում է, բայց այն չի երաշխավորում, որ ԱՄՄ-ներին համապատասխան իրականացված աուդիտը միշտ կհայտնաբերի էական 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 հաշվետվություններին օգտագործողների՝ այդ ֆինանսական հաշվետվությունների հիման վրա կայացրած տնտեսական որոշումների վրա:

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

- հատկորոշում և գնահատում ենք սխալի կամ խարդախության հետևանքով ֆինանսական հաշվետվությունների էական խեղաթյուրման ռիսկերը, նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր՝ այդ ռիսկերին արձագանքելու նպատակով և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար են և համապատասխան՝ մեր կարծիքը

հիմնավորելու համար: Խարդախության հետևանքով առաջացած էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկն ավելի բարձր է քան սխալի հետևանքով առաջացած էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկը, քանի որ խարդախությունը կարող է ներառել հանցավոր համաձայնություն, զեղծարարություն, միտումնավոր բացթողումներ, սխալ ներկայացումներ կամ ներքին հսկողության համակարգի շրջանցում:

- ձեռք ենք բերում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության մասին պատկերացում՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընթացակարգեր նախագծելու, և ոչ թե 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 խելամուռությունը.
- եզրահանգում ենք ղեկավարության կողմից անընդհատության հիմունքի կիրառման տեղին լինելու վերաբերյալ, և հիմնվելով ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա՝ գնահատում ենք՝ արդյոք առկա է էական անորոշություն ղեկավարի 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, ձևափոխել մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են մինչև մեր եզրակացության ամսաթիվը ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա: Մակայն ապագա ղեկավարը 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 ղեկավարի ճշմարիտ ներկայացումը:

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

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

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

Բի-Դի-Օ Արմենիա» ՓԲԸ

14 Ապրիլ 2022  
Երևան

Վահագն Անանյան  
Տնօրեն



Գնել Խաչատրյան  
Աուդիտի ղեկավար



**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ**

**Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ**

	Ծան.	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Տոկոսային և նմանատիպ եկամուտներ	5	679,757	726,584
Տոկոսային և նմանատիպ ծախսեր	5	(378,658)	(407,985)
<b>Զուտ տոկոսային եկամուտ</b>		<b>301,099</b>	<b>318,599</b>
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով եկամուտներ		2,841	2,394
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով ծախսեր		(1,855)	(1,208)
Արտարժույթային փոփոխությունից (կորուստ)/օգուտ, զուտ		(37,283)	30,433
Այլ գործառնական եկամուտ		5,165	16,527
<b>Գործառնական եկամուտ</b>		<b>269,967</b>	<b>366,745</b>
Վարկերից և այլ ակտիվներից առաջացած կորուստ	6	(10,762)	(27,705)
Անձնակազմի գծով ծախսեր	7	(134,083)	(130,565)
Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր	8	(89,431)	(88,268)
<b>Շահույթ մինչև հարկվելը</b>		<b>35,691</b>	<b>120,207</b>
Շահութահարկի գծով ծախս	9	(23,417)	(15,133)
<b>Շահույթ հարկումից հետո</b>		<b>12,274</b>	<b>105,074</b>
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք		-	-
<b>Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք</b>		<b>12,274</b>	<b>105,074</b>

*Ֆինանսական հաշվետվությունները (էջ 7-45) հաստատվել են «Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ ղեկավարության կողմից 2022թ. ապրիլի 14-ին, ստորագրությամբ՝*

Գլխավոր տնօրեն  
Դավիթ Աթանեսյան

Գլխավոր հաշվապահ  
Գայանե Կորեկյան

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ**

	Ծան.	31 դեկտեմբեր 2021թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբեր 2020թ. հազ. դրամ
<b>Ակտիվներ</b>			
Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ	10	244,898	161,636
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	11	826,030	785,870
Ներդրումներ		3,680	3,680
Հաճախորդներին տրված վարկեր	12	6,493,042	6,294,715
Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ	13	288,444	303,062
Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ	16	21,573	24,270
Ընթացիկ հարկային ակտիվ		12,093	12,144
Առգրավված ակտիվներ		44,789	-
Այլ ակտիվներ		5,391	15,106
		<b>7,939,940</b>	<b>7,600,483</b>
<b>Չնդամանակ ակտիվներ</b>			
		<b>7,939,940</b>	<b>7,600,483</b>
<b>Պարտավորություններ</b>			
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	14	5,743,773	5,388,012
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	15	485,489	518,012
Վարձակալության գծով պարտավորություն	16	24,474	26,379
Հետաձգված հարկային պարտավորություն	17	17,259	13,587
Այլ պարտավորություններ	18	35,299	33,121
		<b>6,306,294</b>	<b>5,979,111</b>
<b>Կապիտալ</b>			
Կանոնադրական կապիտալ	19	1,000,000	1,000,000
Կուտակված շահույթ		633,646	621,372
		<b>1,633,646</b>	<b>1,621,372</b>
<b>Ընդամենը կապիտալ</b>			
		<b>1,633,646</b>	<b>1,621,372</b>
<b>Ընդամենը պարտավորություններ և կապիտալ</b>			
		<b>7,939,940</b>	<b>7,600,483</b>



**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ**  
**Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն**  
**2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
<i>Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Ստացված տոկոսներ	681,532	721,096
Վճարված տոկոսներ	(373,680)	(410,108)
Ստացված կոմիսիոն գումարներ	2,841	2,394
Վճարված կոմիսիոն գումարներ	(1,855)	(1,208)
Զուտ մուտքեր արտարժույթով գործառնություններից	9,331	(453)
Այլ ստացված եկամուտ	5,164	16,526
Վճարված աշխատավարձ և դրան հավասարեցված այլ վճարումներ	(131,542)	(128,203)
Այլ ընդհանուր վարչական ծախսերի գծով վճարումներ	(62,313)	(60,496)
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցների (ավելացում)/նվազում	(90,079)	(780,122)
Հաճախորդներին տրված վարկերի (ավելացում)/նվազում	(529,014)	816,716
Այլ ակտիվների (ավելացում)/նվազում	8,656	(11,229)
Այլ պարտավորությունների (ավելացում)/նվազում	263	(1,090)
Վճարված շահութահարկ	(19,694)	(24,484)
<b>Գործառնական գործունեությունից զուտ դրամական հոսքեր</b>	<b>(500,390)</b>	<b>139,339</b>
<i>Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Հիմնական միջոցների, ոչ նյութական ակտիվների ձեռքբերում	(9,804)	(1,916)
<b>Ներդրումային գործունեությունից զուտ դրամական հոսքեր</b>	<b>(9,804)</b>	<b>(1,916)</b>
<i>Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>		
Վարկերի, փոխառությունների ավելացում	1,962,012	832,811
Վարկերի, փոխառությունների մարում	(1,338,063)	(1,776,860)
Պարտատոմսերի ավելացում/(մարում)	-	486,636
Շահաբաժինների վճարում	-	(121,250)
Վարձակալության գծով վճարներ	(4,456)	(4,456)
<b>Ֆինանսավորման գործունեությունից զուտ դրամական հոսքեր</b>	<b>619,493</b>	<b>(583,119)</b>
Դրամարկղում և բանկերում մնացորդների զուտ աճ/ (նվազում)	109,299	(445,696)
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխության ազդեցությունը		
դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա	(19,496)	58,072
Պահուստավորման ազդեցություն	(6,541)	2,431
<b>Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա սկզբում</b>	<b>161,636</b>	<b>546,829</b>
<b>Դրամարկղում և բանկերում մնացորդներ տարվա վերջում (ծնթ. 10)</b>	<b>244,898</b>	<b>161,636</b>

Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ

Մեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

	Կանոնադրական կապիտալ հազ. դրամ	Կուտակված շահույթ հազ. դրամ	Ընդամենը հազ. դրամ
<b>01.01.2021թ. դրությամբ</b>	<b>1,000,000</b>	<b>621,372</b>	<b>1,621,372</b>
<i>Համապարփակ եկամուտ</i>			
Շահույթ ժամանակաշրջանի համար	-	12,274	12,274
Շահաբաժիններ	-	-	-
<b>31.12.2021թ. դրությամբ</b>	<b>1,000,000</b>	<b>633,646</b>	<b>1,633,646</b>
<b>01.01.2020թ. դրությամբ</b>	<b>1,000,000</b>	<b>637,548</b>	<b>1,637,548</b>
<i>Համապարփակ եկամուտ</i>			
Շահույթ ժամանակաշրջանի համար	-	105,074	105,074
Շահաբաժիններ	-	(121,250)	(121,250)
<b>31.12.2020թ. դրությամբ</b>	<b>1,000,000</b>	<b>621,372</b>	<b>1,621,372</b>

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

---

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ

Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրությունների ցանկ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

---

Բովանդակություն

1.	Ընկերության վերաբերյալ .....	12
2.	Պատրաստման հիմունքներ .....	13
3.	Նշանակալի հաշվապահական գնահատումներ և դատողություններ .....	14
4.	Ֆինանսական գործիքներ - ռիսկերի կառավարում .....	15
5.	Զուտ տոկոսային եկամուտ .....	27
6.	Վարկերից և այլ ակտիվներից արժեզրկման կորուստներ .....	27
7.	Անձնակազմի գծով ծախսեր .....	27
8.	Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր .....	28
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 .....	36
14.	Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ .....	37
15.	Թողարկված պարտքային արժեթղթեր .....	40
16.	Վարձակալություն .....	41
17.	Հետաձգված հարկային պարտավորություն .....	42
18.	Այլ պարտավորություններ .....	43
19.	Բաժնետիրական կապիտալ .....	44
20.	Կապակցված կողմերի միջև գործարքներ .....	44
21.	Պայմանական պարտավորություններ .....	46
22.	Հաշվետու ամսաթվից հետո տեղի ունեցող դեպքեր .....	46
23.	Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն .....	46
	Հավելված Ա. Իրական արժեքի չափման բացահայտումներ .....	57

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**1. Ընկերության վերաբերյալ**

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

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

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

Ընկերության աշխատակիցների միջին թվաքանակը 2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա տվյալներով կազմել է 13 մարդ (2020թ՝ 14 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 գնահատականն 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, զգալի ազդեցություն է ունեցել Հայաստանի տնտեսության վրա: Համաճարակի հետագա տևողությունը և ազդեցությունը, ինչպես նաև հիմնախնդրի հաթահարմանն ուղղված միջոցառումների արդյունավետությունը այս պահին շարունակում են մնալ անորոշ:

Ի լրումն, 2020 թ. սեպտեմբերի 27-ին Ադրբեջանի սանձազերծած պատերազմն ընդդեմ Արցախի հանրապետության ստեղծել է քաղաքական և տնտեսական ճգնաժամերի էական նախադրյալներ, որը որպես հետևանք առաջացրել է դրամի նկատմամբ դոլարի փոխարժեքի արժևորման 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 անհրաժեշտ միջոցառումներ Ընկերության գործունեության կայունությունն ապահովելու նպատակով, այդուհանդերձ ելնելով իրադարձությունների զարգացման անկանխատեսելիությունից՝ Ղեկավարությունը հնարավորություն չունի արժանահավատ գնահատական տալ, թե նման հանգամանքները ինչ ազդեցություն կունենան Ընկերության հետագա տարիների ֆինանսական վիճակի վրա:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

---

**2. Պատրաստման հիմունքներ**

Ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման համար որդեգրված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության հիմնական դրույթները ներկայացված են Ծանոթագրություն 23-ում: Դրանք հետևողականորեն կիրառվել են ներկայացված բոլոր ժամանակաշրջանների համար, եթե այլ բան նշված չէ:

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

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

Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների համաձայն ֆինանսական հաշվետվություններ պատրաստելիս անհրաժեշտ է կատարել հաշվապահական հաշվառման նշանակալի գնահատումներ և դատողություններ: Վերջիններիս կիրառման 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 քաղաքականության փոփոխություններ**

**Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխություններ**

*ա. 2021թ. հունվարի 1-ից ուժի մեջ մտած նոր ստանդարտներ, մեկնաբանություններ և փոփոխություններ:*

Առկա չեն նոր ստանդարտներ, մեկնաբանություններ և փոփոխությունները, որոնք ուժի մեջ են մտել 01.01.2021թ.-ից հետո, և որոնք ունեցել են նշանակալի ազդեցություն Ընկերության հետագա ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

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

Առկա չեն հրապարակված, սակայն դեռևս ուժի մեջ չմտած նոր ստանդարտները, մեկնաբանությունները և փոփոխությունները, որոնք կունենան կամ հնարավոր է ունենան էական ազդեցություն Ընկերության հետագա ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**3. Նշանակալի հաշվապահական գնահատումներ և դատողություններ**

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

**Դատողություններ**

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

- Ֆինանսական ակտիվների դասակարգում. այն բիզնես մոդելի գնահատում, որի շրջանակներում պահվում են ակտիվները, պայմանագրային դրույթների գնահատում, որոշելու համար, թե արդյոք որոշակի ամսաթվերին առաջացող դրամական միջոցների հոսքերը հանդիսանում են միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի գծով հաշվարկված տոկոսների վճարումներ – Ծանոթագրություն 23:

**Գնահատումներ և ենթադրություններ**

*Վարկերի և դեբիտորական պարտքերի արժեզրկում*

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

Ընկերությունը կանոնավոր կերպով վերանայում է իր վարկերը և դեբիտորական պարտքերը՝ դրանք գծով ԱՊԿ-ն գնահատելու համար: Ընկերությունը վարկերի և դեբիտորական պարտքերի ԱՊԿ-ի պահուստի վերաբերյալ գնահատումները դիտարկում է որպես գնահատման անորոշությունների հիմնական աղբյուր, որովհետև

ա) դրանք բավականին զգայուն են մի ժամանակաշրջանից մյուսը տեղի ունեցող փոփոխությունների նկատմամբ, քանի որ հիմնված են չվճարումների չափերի և ապագա կորուստների գնահատման վերաբերյալ ենթադրությունների վրա, որոնք կատարվել են անցյալ գործունեության փորձի հիման վրա և

բ) ցանկացած զգալի տարբերություն Ընկերության կողմից գնահատված կորուստների և դրանց փաստացի չափերի միջև կհանգեցնի անհրաժեշտության, որ Ընկերությունը գրանցի հավելյալ պահուստներ, որոնք կարող են ունենալ նշանակալի ազդեցություն նրա ապագա ժամանակաշրջանների ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

2021 և 2020թթ. 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 խելամտորեն համոզված է վարձակալության գծով օպցիոնները կիրառելու (ծնթ. 16):
- Վարձակալության գծով պարտավորության զեղչման տոկոսադրույքի որոշումը (ծնթ. 16):



**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

*Իրական արժեքի չափում*

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

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

- *Մակարդակ 1. Նույնական ակտիվների կամ պարտավորությունների համար ակտիվ շուկաներում գնանշվող գներ (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

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

- ՀՀ բանկերում տեղաբաշխված ավանդներ
- Այլ ֆինանսական ակտիվներ
- Ներդրումներ այլ ընկերությունների սեփական կապիտալի գործիքների մեջ
- Փոխառություններ և վարկեր
- Թողարկված պարտատոմսեր
- Վարձակալական պարտավորություններ
- Առևտրային և այլ ֆինանսական պարտավորություններ:

**(բ) Ֆինանսական գործիքներ ըստ կատեգորիաների**

**Ֆինանսական ակտիվներ**

	Ամորտիզացված արժեքով չափվող	
	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Հաճախորդներին տրված վարկեր	6,493,042	6,294,715
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	244,898	161,636
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	826,030	785,870
Այլ ֆինանսական ակտիվներ	676	6,541
	<b>7,564,646</b>	<b>7,248,762</b>

**Իրական արժեքով՝ Այլ  
համապարփակ ֆինանսական  
արդյունքի միջոցով չափվող**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Ներդրումներ	3,680	3,680
	<b>3,680</b>	<b>3,680</b>

**Ֆինանսական պարտավորություններ**

**Ամորտիզացված արժեքով չափվող**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Փոխառություններ և վարկեր	5,743,773	5,388,012
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	485,489	518,012
Վարձակալություն	24,474	26,379
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ	30,249	20,603
	<b>6,283,985</b>	<b>5,953,006</b>

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

***(գ) Իրական արժեքով չչափվող ֆինանսական գործիքներ***

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

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

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

**Պարտքային ռիսկ**

Պարտքային ռիսկը ֆինանսական վնասների ռիսկ է՝ պայմանավորված հաճախորդի կամ ֆինանսական գործիքի կողմերի պայմանագրային պարտականությունների չկատարմամբ:

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

Վարկային քաղաքականությունը սահմանում է՝

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

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

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

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

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**Վերանայված պայմաններով վարկեր**

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

**Արժեզրկման պահուստ**

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

**Ընդհանուր նպատակներ, քաղաքականություն և գործընթացներ**

Ընկերության նպատակն է սահմանել քաղաքականություն, որը հնարավորինս կնվազեցնի ռիսկը՝ չանդրադառնալով նրա մրցունակության և ձկունության 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:

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Հաճախորդներին տրված վարկեր	6,493,042	6,294,715
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	244,898	161,636
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	826,030	785,870
Ներդրումներ	3,680	3,680
Այլ ֆինանսական ակտիվներ	676	6,541
	<b>7,568,326</b>	<b>7,252,442</b>

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:

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**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:

Զգալի դրամական միջոցներ պահվում են հետևյալ հաստատություններում (արժեզրկման պահուստից զտացված).

	2021թ. հազ. դրամ	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
	Դրամական միջոցներ բանկում	Ավանդներ	Դրամական միջոցներ բանկում	Ավանդներ
Բանկ 1	73,707	144,355	133,525	366,879
Բանկ 2	70,832	681,675	14,688	418,990
Բանկ 3	16,982	-	11,840	-
	<b>161,521</b>	<b>826,030</b>	<b>160,053</b>	<b>785,870</b>

**Շուկայական ռիսկ**

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

**Տոկոսադրույքի ռիսկ**

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

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

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. 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 տոկո- սակիր հազ. դրամ	Հաշվեկշռ. արժեք հազ. դրամ
<b>2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ</b>							
Ակտիվներ							
Դրամ. միջոցներ և բանկային հաշ.	-	-	-	-	-	244,898	244,898
Բանկերում տեղաբ. միջոցներ	-	-	239,755	586,275	-	-	826,030
Հաճախորդ. տրված վարկեր և փոխ.	151,211	135,537	289,479	2,635,848	3,280,967	-	6,493,042
<b>Ընդամենը</b>	<b>151,211</b>	<b>135,537</b>	<b>529,234</b>	<b>3,222,123</b>	<b>3,280,967</b>	<b>244,898</b>	<b>7,563,970</b>
<b>Պարտավորություններ</b>							
Վարկեր և փոխառություններ	212,783	197,000	395,270	2,454,552	2,484,169	-	5,743,773
Վարձակալություն	506	519	1,078	10,862	11,509	-	24,474
<b>Ընդամենը</b>	<b>213,289</b>	<b>197,519</b>	<b>396,348</b>	<b>2,465,414</b>	<b>2,495,678</b>	<b>-</b>	<b>5,768,247</b>
<b>Զուտ դիրք</b>	<b>(62,078)</b>	<b>(61,982)</b>	<b>132,885</b>	<b>756,709</b>	<b>785,289</b>	<b>244,898</b>	<b>1,795,723</b>

	Մինչև 3 ամիս հազ. դրամ	3-ից 6 ամիս հազ. դրամ	6-ից 12 ամիս հազ. դրամ	1-ից 5 տարի հազ. դրամ	5 տարուց ավել հազ. դրամ	Ոչ տոկո- սակիր հազ. դրամ	Հաշվեկշռ. արժեք հազ. դրամ
<b>2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ</b>							
Ակտիվներ							
Դրամ. միջոցներ և բանկային հաշ.	-	-	-	-	-	161,636	161,636
Բանկերում տեղաբ. միջոցներ	100,107	266,773	-	418,990	-	-	785,870
Հաճախորդ. տրված վարկեր և փոխ.	154,048	152,294	304,550	2,589,497	3,094,326	-	6,294,715
<b>Ընդամենը</b>	<b>254,155</b>	<b>419,067</b>	<b>304,550</b>	<b>3,008,487</b>	<b>3,094,326</b>	<b>161,636</b>	<b>7,242,221</b>
<b>Պարտավորություններ</b>							
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
<b>Ընդամենը</b>	<b>186,189</b>	<b>182,238</b>	<b>440,589</b>	<b>2,617,865</b>	<b>1,987,510</b>	<b>-</b>	<b>5,414,391</b>
<b>Զուտ դիրք</b>	<b>67,966</b>	<b>236,829</b>	<b>(136,039)</b>	<b>390,622</b>	<b>1,106,816</b>	<b>161,636</b>	<b>1,827,830</b>



**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**Միջին արդյունավետ տոկոսադրույքներ**

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված են Ընկերության տոկոսակիր ակտիվների և պարտավորությունների միջին արդյունավետ տոկոսադրույքները 2021թ. և 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ: Այս տոկոսադրույքներն իրենցից ներկայացնում են ակտիվների և պարտավորությունների մինչև մարման ժամկետն ընկած ժամանակահատվածի մոտավոր եկամտաբերությունը:

	2021թ. միջին արդյունավետ տոկոսադրույք		2020թ. միջին արդյունավետ տոկոսադրույք	
	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար
<i>Տոկոսակիր ակտիվներ</i>				
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	0.0%	4.4%	7.0%	4.4%
Հաճախորդներին տրված վարկեր	11.1%	10.4%	11.5%	10.3%
<i>Տոկոսակիր պարտավորություններ</i>				
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	8.08%	5.38%	8.06%	5.29%
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	11.3%	7.0%	10.5%	6.4%

**Տոկոսադրույքի զգայունության վերլուծություն**

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ 100 բազիսային կետով (բկ) եկամտաբերության կորերի զուգահեռ նվազումը պարզեցված սցենարի դեպքում առկա տոկոսակիր ակտիվների և պարտավորությունների դիրքերի հիման կհանգեցնեք տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների նվազմանը՝ 23 հազար դրամի չափով, իսկ 100 բկ աճի ազդեցությունը՝ տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների նվազմանը՝ նույն չափով:

**Արտարժույթային ռիսկ**

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

Ընկերության արտարժույթային ռիսկը հիմնականում առաջանում է ԱՄՆ դոլարով ստացված վարկերի հետ կապված փոխարժեքային փոփոխություններից, ինչի արդյունքում Ընկերությունը կարող է կրել նշանակալի վնասներ:

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

Ֆինանսական ակտիվներ/(պարտավորություններ) արտարժույթով

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
<b>ԱՄՆ դոլար</b>		
<b>Ակտիվներ</b>		
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	55,869	93,350
Հաճախորդներին տրված վարկեր	3,789,133	3,439,796
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	834,441	687,395
Այլ ակտիվ	201	366

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
<b>ԱՄՆ դոլար</b>		
<b>Ընդամենը ակտիվներ</b>	<b>4,679,644</b>	<b>4,220,907</b>
<b>Պարտավորություններ</b>		
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	(3,868,127)	(3,314,145)
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	(384,964)	(417,822)
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ	(3,841)	(2,874)
<b>Ընդամենը պարտավորություններ</b>	<b>(4,256,932)</b>	<b>(3,734,841)</b>
<b>Զուտ դիրք</b>	<b>422,712</b>	<b>486,066</b>

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ արտարժույթով արտահայտված ֆինանսական գործիքների՝ ՀՀ դրամով չափման համար Ընկերությունը կիրառել է նույն ամսաթվին ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից հրապարակված փոխարժեքը՝ 480.14 դրամ մեկ ԱՄՆ դոլարի դիմաց (31.12.2020թ. դրությամբ՝ 522.59 դրամ մեկ ԱՄՆ դոլար դիմաց): Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ ՀՀ դրամի նկատմամբ ԱՄՆ դոլար 5% արժեքի ազդեցությունը ԱՄՆ դոլարով արտահայտված ֆինանսական գործիքները վրա (այլ տվյալների անփոփոխ մնալու դեպքում) կհանգեցնեք տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների ավելացմանը՝ 17,331 հազար դրամի չափով (2020թ.՝ 28,553 հազար դրամի չափով), իսկ 5% արժեքի ազդեցությունը՝ տարվա շահույթի (հարկումից հետո) և զուտ ակտիվների նվազմանը՝ նույն չափով:

**Իրացվելիության ռիսկ**

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

Համաձայն Ընկերության քաղաքականության՝ Ընկերությունը պետք է ունենա պարտավորությունների մարման համար բավարար դրամական միջոցներ: Այս առումով այն ձգտում է պահպանել բավարար դրամական միջոցներ (կամ համաձայնեցված միջոցներ), որպեսզի ողջամիտ ժամկետում կարողանա մարել սահմանված պարտավորությունները: Ընկերությունը նաև փորձում է նվազեցնել իրացվելիության ռիսկը՝ ներգրավելով հաստատուն տոկոսադրույքով փոխառություններ. վերջիններիս մասին ներկայացվել է «Տոկոսադրույքային ռիսկ» բաժնում:

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

Ստորև ներկայացված են Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունների (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
<b>2021. դեկտեմբերի 31</b>						
Վարկեր և փոխառություններ	292,411	295,732	584,173	3,562,915	3,303,602	8,038,833
Վարձակալություն	1,114	1,114	2,228	22,283	8,913	35,652
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	-	-	485,489	-	485,489
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	30,249	-	-	-	-	30,249
	<b>323,774</b>	<b>296,846</b>	<b>586,401</b>	<b>4,070,687</b>	<b>3,312,515</b>	<b>8,590,223</b>

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	<b>Մինչև 3 ամիս հազ. դրամ</b>	<b>3-ից 6 ամիս հազ. դրամ</b>	<b>6-ից 12 ամիս հազ. դրամ</b>	<b>1-ից 5 տարի հազ. դրամ</b>	<b>5 տարուց ավել հազ. դրամ</b>	<b>Ընդամենը հազ. դրամ</b>
<b>2020թ. դեկտեմբերի 31</b>						
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
<b>2020թ. դեկտեմբերի 31-ի ընդամենը</b>	<b>303,457</b>	<b>297,916</b>	<b>664,133</b>	<b>4,407,620</b>	<b>3,031,297</b>	<b>8,704,423</b>

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

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

31 դեկտեմբեր 2021	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
<b><i>Ֆինանսական ակտիվներ</i></b>								
Դրամական միջոցներ	244,898	-	-	-	-	-	-	244,898
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	-	-	239,755	586,275	-	-	-	826,030
Հաճախորդներին տրված վարկեր	59,126	88,800	425,016	2,635,848	3,280,967	3,285	-	6,493,042
Նեղրումներ	-	-	-	-	-	-	3,680	3,680
Դեբիտորական պարտքեր	1,002	-	-	-	-	-	-	1,002
<b>Ընդամենը Ֆինանսական ակտիվներ</b>	<b>305,026</b>	<b>88,800</b>	<b>664,771</b>	<b>3,222,123</b>	<b>3,280,967</b>	<b>3,285</b>	<b>3,680</b>	<b>7,568,652</b>
<b><i>Ֆինանսական պարտավորություններ</i></b>								
Ներգրված վարկեր և փոխառություններ	23,572	189,211	592,269	2,454,552	2,484,169	-	-	5,743,773
Վարձակալություն	167	339	1,597	10,862	11,509	-	-	24,474
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ	30,249	-	-	-	-	-	-	30,249
<b>Ընդամենը ֆինանսական պարտավորություններ</b>	<b>53,988</b>	<b>189,550</b>	<b>593,866</b>	<b>2,465,414</b>	<b>2,495,678</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,798,496</b>
<b>Զուտ դիրք</b>	<b>251,038</b>	<b>(100,750)</b>	<b>70,904</b>	<b>756,708</b>	<b>785,289</b>	<b>3,285</b>	<b>3,680</b>	<b>1,770,156</b>

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. 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
<b><i>Ֆինանսական ակտիվներ</i></b>								
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
<b>Ընդամենը Ֆինանսական ակտիվներ</b>	<b>225,238</b>	<b>193,703</b>	<b>723,616</b>	<b>3,008,487</b>	<b>3,094,326</b>	<b>3,630</b>	<b>3,680</b>	<b>7,252,680</b>
<b><i>Ֆինանսական պարտավորություններ</i></b>								
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
<b>Ընդամենը ֆինանսական պարտավորություններ</b>	<b>44,206</b>	<b>162,587</b>	<b>622,826</b>	<b>2,617,865</b>	<b>1,987,510</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,434,994</b>
<b>Զուտ դիրք</b>	<b>181,032</b>	<b>31,116</b>	<b>100,790</b>	<b>390,622</b>	<b>1,106,816</b>	<b>3,630</b>	<b>3,680</b>	<b>1,817,686</b>

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

*Կապիտալի ռիսկի կառավարում*

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

Ըստ ՀՀ ԿԲ կողմից սահմանված՝ ներկայումս գործող կապիտալի պահանջների, ունիվերսալ վարկային կազմակերպությունները 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ պետք է ապահովեն 1,000,000 հազար ՀՀ դրամ նվազագույն ընդհանուր կապիտալ (2020թ. դեկտեմբերի 31-ին՝ 1,000,000 հազար ՀՀ դրամ):

Ըստ ՀՀ ԿԲ կողմից սահմանված՝ ներկայումս գործող կապիտալի պահանջների, ունիվերսալ վարկային կազմակերպությունները 2021թ. 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% (2020 թվական՝ 10%): Կազմակերպությունը համապատասխանում է կանոնադրական կապիտալի գործակցին 2021 թվականի դեկտեմբերի 31-ի և 2020 թվականի դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

Հետևյալ աղյուսակը վերլուծում է Ընկերության կապիտալ ռեսուրսները կապիտալի համարժեքության նպատակներով:

	<b>2021թ. հազ. դրամ</b>	<b>2020թ. հազ. դրամ</b>
Փոխառություններ և վարկեր	<b>5,743,773</b>	5,388,012
Վարձակալության գծով պարտավորություն	<b>24,474</b>	26,379
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	<b>485,489</b>	518,012
Դրամական միջոցներ և ավանդներ	<b>(1,070,927)</b>	(947,506)
<b>Զուտ պարտք</b>	<b>5,182,809</b>	<b>4,984,897</b>
Սեփական կապիտալ	<b>1,633,645</b>	<b>1,621,372</b>
<b>Պարտքի և ճշգրտված կապիտալի հարաբերակցություն</b>	<b>3.17</b>	<b>3.07</b>

2021թ. 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  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**5. Զուտ տոկոսային եկամուտ**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
<i>Տոկոսային եկամուտ</i>		
Հաճախորդներին տրված վարկեր	643,861	704,092
Ժամկետային ավանդներ բանկերում	32,880	19,837
Բանկային հաշիվներից տոկոսային եկամուտներ	3,016	2,655
	<b>679,757</b>	<b>726,584</b>
<i>Տոկոսային ծախս</i>		
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	(338,345)	(387,417)
Վարձակալության գծով	(2,552)	(2,733)
Պարտքային արժեթղթեր	(37,761)	(17,835)
	<b>(378,658)</b>	<b>(407,985)</b>
<b>Զուտ տոկոսային եկամուտ</b>	<b>301,099</b>	<b>318,599</b>

**6. Վարկերից և այլ ակտիվներից արժեզրկման կորուստներ**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Վարկեր	(9,571)	(12,601)
Այլ ակտիվներ	5,350	(15,664)
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	(6,541)	561
	<b>(10,762)</b>	<b>(27,705)</b>

**7. Անձնակազմի գծով ծախսեր**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Աշխատավարձ	114,470	104,246
Պարգևավճարներ	19,268	25,904
Այլ հատուցումներ	345	415
	<b>134,083</b>	<b>130,565</b>

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**8. Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Մաշվածություն, ամորտիզացիա	27,120	27,773
Վարձակալություն, սպասարկում	10,308	11,114
Զփոխհատուցվող հարկեր	11,696	11,052
Գովազդ, ներկայացուցչական	12,510	7,899
Աուդիտ, խորհրդատվություն	7,771	8,418
Գործուղում	6,114	-
Այլ ծախսեր	13,913	22,012
	<b>89,431</b>	<b>88,268</b>

**9. Ծահուֆահարկի գծով ծախս**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
<i><b>Հարկային ծախս</b></i>		
<b>Ընթացիկ հարկային ծախսեր</b>		
Ընթացիկ ժամանակաշրջանի շահութահարկ	17,466	24,392
Նախորդ տարվա ճշգրտում	2,279	6,584
	<b>19,745</b>	<b>30,976</b>
<b>Ընդամենը ընթացիկ հարկ</b>	<b>19,745</b>	<b>30,976</b>
<b>Հետաձգված հարկային ծախս</b>		
Ժամանակավոր տարբերությունների ծագումը և հակադարձումը (Ծան. 17)	3,672	(15,843)
	<b>3,672</b>	<b>(15,843)</b>
<b>Ընդամենը հետաձգված հարկային ծախս/ (եկամուտ)</b>	<b>3,672</b>	<b>(15,843)</b>
	<b>23,417</b>	<b>15,133</b>

Հաշվետու տարվա համար ՀՀ «Հարկային օրենսգրքի» համաձայն շահութահարկի դրույքաչափը սահմանված է 18% (2020թ.-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**

	2021թ		2020թ	
	հազ. դրամ	(%)	հազ. դրամ	(%)
Ծահույթ նախքան հարկումը	35,689		120,207	
Ծահութահարկ՝ սահմանված դրույքաչափով	6,424	18.0%	21,637	18.0%
Նախորդ տարվա ճշգրտման ազդեցություն	2,279	6.4%	6,584	5.5%
Ծահութահարկի առումով (չհարկվող եկամուտների)/ չնվազեցվող ծախսերի ազդեցությունը	14,714	41.2%	(13,088)	(10.9%)
<b>Ընդամենը հարկային ծախս</b>	<b>23,417</b>	<b>65.6%</b>	<b>15,133</b>	<b>12.6%</b>

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**10. Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ**

Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների մնացորդները ներկայացված են ստորև.

	<b>2021թ. հազ. դրամ</b>	<b>2020թ. հազ. դրամ</b>
Ընթացիկ հաշիվներ բանկերում	161,521	160,053
Դրամարկղ	83,377	1,583
	<b>244,898</b>	<b>161,636</b>

Ընկերությունը ունի նաև առևտրային բանկի հետ կնքած 600 հազար դոլարի (8% տարեկան տոկոսադրույքով) օվերդրաֆտի պայմանագիր՝ երաշխավորված Ընկերության ֆինանսական հոսքերով, որի գծով 31.12.2021թ.-ի դրությամբ առկա է 500 դոլարի մնացորդ: Օվերդրաֆտի օգտագործման ժամկետը սահմանված է մինչև 12.08.2022թ.-ը:

**11. Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ**

<b>հազ. դրամ</b>	<b>Արժույթ</b>	<b>Մարման ժամկետ</b>	<b>Տոկոսադրույք</b>	<b>Պայմանագրի գումար</b>	<b>Մնացորդն առ 31.12.2021թ.</b>
Ավանդ բանկ 1	ԱՄՆ դոլար	26-09-22	3.75%	300,000 ԱՄՆ դոլար	144,355
Ավանդ բանկ 1	ԱՄՆ դոլար	17-10-22	4.50%	200,000 ԱՄՆ դոլար	95,400
Ավանդ բանկ 1	ԱՄՆ դոլար	16-09-24	4.25%	200,000 ԱՄՆ դոլար	192,275
Ավանդ բանկ 2	ԱՄՆ դոլար	01-04-24	4.65%	150,000 ԱՄՆ դոլար	145,984
Ավանդ բանկ 2	ԱՄՆ դոլար	22-01-24	4.65%	150,000 ԱՄՆ դոլար	147,374
Ավանդ բանկ 2	ԱՄՆ դոլար	14-07-23	4.65%	100,000 ԱՄՆ դոլար	100,642
					<b>826,030</b>

Ավանդների արժեզրկման պահուստը 31.12.2021 թվականի դրությամբ կազմում է 8,411 հազար դրամ:

**12. Հաճախորդներին տրված վարկեր**

	<b>2021թ. հազ. դրամ</b>	<b>2020թ. հազ. դրամ</b>
Հաճախորդներին տրված համախառն վարկեր	6,526,930	6,320,020
Վարկերի արժեզրկման պահուստ	(33,888)	(25,305)
	<b>6,493,042</b>	<b>6,294,715</b>

Վարկերի և այլ փոխառությունների պահուստավորում

	<b>2021թ. հազ. դրամ</b>	<b>2020թ. հազ. դրամ</b>
Սկզբնական մնացորդը հունվարի 1-ի դրությամբ	25,305	28,321
Պահուստին հատկացումներ/ (վերականգնում)՝ գուտ	9,572	12,601
Վարկերի դուրսգրում/ (վերականգնում)՝ գուտ	(989)	(15,617)
Վերջնական մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	<b>33,888</b>	<b>25,305</b>

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

---

Տրամադրված վարկերի վերլուծություն ըստ դասերի

	<b>2021թ. հազ. դրամ</b>	<b>2020թ. հազ. դրամ</b>
Բիզնես վարկեր	<b>662,505</b>	438,683
Հիփոթեքային վարկեր	<b>5,559,647</b>	5,630,260
Սպառողական վարկեր	<b>270,890</b>	225,772
	<b>6,493,042</b>	<b>6,294,715</b>

2021թ և 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ հաճախորդներին տրված բոլոր վարկերը (ամբողջ պորտֆելը՝ 100%) տրվել են Հայաստանի Հանրապետությունում գործող անհատներին և կազմակերպություններին, որը ցույց է տալիս, որ առկա է նշանակալի աշխարհագրական համակենտրոնացում մեկ շրջանում:

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է տեղեկատվություն հաճախորդներին տրված վարկերի պորտֆելի որակական ցուցանիշների վերաբերյալ համաձայն ՖՀՄՍ 9-ի:

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

31 դեկտեմբեր 2021թ. դրությամբ հազար դրամ	Փուլ 1			Փուլ 2			Փուլ 3			Ընդամենը վարկեր
	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	
<b>Հիպոթեքային վարկեր</b>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	5,505,665	11,557	5,494,108	-	-	-	-	-	-	5,494,108
1-ից 30 օր ժամկետանց	3,200	-	3,200	-	-	-	-	-	-	3,200
31-ից 60 օր ժամկետանց	-	-	-	16,686	14	16,672	-	-	-	16,672
61-ից 90 օր ժամկետանց	-	-	-	38,171	22	38,149	-	-	-	38,149
Դեֆոլտային վարկեր (90-ից ավել ժամկետանց)	-	-	-	-	-	-	7,517	-	7,517	7,517
<b>Աճած ռիսկայնության վարկեր</b>	<b>3,200</b>	<b>-</b>	<b>3,200</b>	<b>54,857</b>	<b>36</b>	<b>54,821</b>	<b>7,517</b>	<b>-</b>	<b>7,517</b>	<b>65,538</b>
<b>Աճած ռիսկայնության վարկեր</b>	<b>5,508,865</b>	<b>11,557</b>	<b>5,497,308</b>	<b>54,857</b>	<b>36</b>	<b>54,821</b>	<b>7,517</b>	<b>-</b>	<b>7,517</b>	<b>5,559,646</b>
<b>Մյառողական վարկեր</b>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	270,242	2,691	267,551	-	-	-	-	-	-	267,551
31-ից 60 օր ժամկետանց	-	-	-	3,842	977	2,865	-	-	-	3,340
61-ից 90 օր ժամկետանց	-	-	-	3,840	3,840	-	-	-	-	-
Դեֆոլտային վարկեր (90-ից ավել ժամկետանց)	-	-	-	-	-	-	3,871	3,397	475	270,891

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Աճած ռիսկայնության վարկեր	-	-	-	7,682	4,817	2,865	3,871	3,397	475	3,340
Ընդամենը սպառողական վարկեր	270,242	2,691	267,551	7,682	4,817	2,865	3,871	3,397	475	270,891
<b>Բիզնես վարկեր</b>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	673,895	11,390	662,505	-	-	-	-	-	-	662,505
Ընդամենը բիզնես վարկեր	673,895	11,390	662,505	-	-	-	-	-	-	662,505
<b>Ընդամենը հաճախորդներին տրված վարկեր</b>	<b>6,453,002</b>	<b>25,638</b>	<b>6,427,364</b>	<b>62,539</b>	<b>4,853</b>	<b>57,686</b>	<b>11,388</b>	<b>3,397</b>	<b>7,992</b>	<b>6,493,042</b>

31 դեկտեմբեր 2020թ. դրությամբ հազար դրամ	Փուլ 1			Փուլ 2			Փուլ 3			Ընդամենը վարկեր
	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	Համախառն	Պահուստ	Զուտ	
<b>Հիպոթեքային վարկեր</b>										
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 60 օր ժամկետանց	-	-	-	23,479	-	23,479	-	-	-	23,479
61-ից 90 օր ժամկետանց	-	-	-	10,195	-	10,195	-	-	-	10,195

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Դեֆոլտային վարկեր (90-ից ավել ժամկետանց)	-	-	-	-	-	-	19,155	4,821	14,334	14,334
<b>Աճած ռիսկայնության վարկեր</b>	<b>11,310</b>	<b>79</b>	<b>11,231</b>	<b>33,674</b>	<b>-</b>	<b>33,674</b>	<b>19,155</b>	<b>4,821</b>	<b>14,334</b>	<b>59,239</b>
<b>Ընդամենը հիպոթեքային վարկեր</b>	<b>5,590,988</b>	<b>8,736</b>	<b>5,582,252</b>	<b>33,674</b>	<b>-</b>	<b>33,674</b>	<b>19,155</b>	<b>4,821</b>	<b>14,334</b>	<b>5,630,260</b>
<i>Սպառողական վարկեր</i>										
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր <i>31-ից 60 օր ժամկետանց</i>	225,744	1,255	224,489	-	-	-	-	-	-	224,489
Դեֆոլտային վարկեր (90-ից ավել ժամկետանց)	-	-	-	1,006	475	531	-	-	-	531
<b>Աճած ռիսկայնության վարկեր</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,006</b>	<b>475</b>	<b>531</b>	<b>3,634</b>	<b>2,881</b>	<b>753</b>	<b>753</b>
<b>Ընդամենը սպառողական վարկեր</b>	<b>225,744</b>	<b>1,255</b>	<b>224,489</b>	<b>1,006</b>	<b>475</b>	<b>531</b>	<b>3,634</b>	<b>2,881</b>	<b>753</b>	<b>225,773</b>
<b>Բիզնես վարկեր</b>										-
Արժեզրկման առանձին հայտանիշ չունեցող վարկեր	445,819	7,137	438,682	-	-	-	-	-	-	438,682
<b>Ընդամենը բիզնես վարկեր</b>	<b>445,819</b>	<b>7,137</b>	<b>438,682</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>438,682</b>
<b>Ընդամենը հաճախորդներին տրված վարկեր</b>	<b>6,262,551</b>	<b>17,128</b>	<b>6,245,423</b>	<b>34,680</b>	<b>475</b>	<b>34,205</b>	<b>22,789</b>	<b>7,702</b>	<b>15,087</b>	<b>6,294,715</b>

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Ստորև աղյուսակը ներկայացնում է 2021թ.-ի ընթացքում հաճախորդներին տրված վարկերի գուտ հաշվեկշռային արժեքի շարժը ըստ փուլերի:

**Հազար դրամ**

***Հիպոթեքային վարկեր***

	<u>Փուլ 1</u>	<u>Փուլ 2</u>	<u>Փուլ 3</u>	<u>Ընդամենը</u>
<b>Զուտ հաշվեկշռային արժեք 2021թ. հունվարի 1-ի դրությամբ</b>	<b>5,582,252</b>	<b>33,674</b>	<b>14,334</b>	<b>5,630,260</b>
Տեղափոխություն Փուլ 1-ից փուլ 3	(5,315)	-	5,315	-
Տեղափոխություն Փուլ 1-ից փուլ 2	(61,046)	61,046	-	-
Տեղափոխություն Փուլ 2-ից փուլ 1	20,647	(20,647)	-	-
Տեղափոխություն Փուլ 3-ից փուլ 1	10,156	-	(10,156)	-
Կորուստների գծով գուտ մասհանումներ	(2,821)	(36)	4,821	1,964
Վարկերի տրամադրում	1,405,668	(19,217)	(6,797)	(1,478,246)
Վարկերի մարում	(1,452,232)	(36)	4,821	1,964
<b>Զուտ Հաշվեկշռային արժեք 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ</b>	<b>5,497,309</b>	<b>54,821</b>	<b>7,517</b>	<b>5,559,646</b>

***Սպառողական վարկեր***

	<u>Փուլ 1</u>	<u>Փուլ 2</u>	<u>Փուլ 3</u>	<u>Ընդամենը</u>
<b>Զուտ հաշվեկշռային արժեք 2021թ. հունվարի 1-ի դրությամբ</b>	<b>224,489</b>	<b>531</b>	<b>753</b>	<b>225,773</b>
Տեղափոխություն Փուլ 1-ից փուլ 3	(1,618)	-	1,618	-
Տեղափոխություն Փուլ 1-ից փուլ 2	(5,280)	5,280	-	-
Տեղափոխություն Փուլ 3-ից փուլ 2	-	1,720	(1,720)	-
Վարկերի տրամադրում	132,742	4,069	-	136,811
Վարկերի մարում	(81,346)	(3,942)	(113)	(85,401)
Կորուստների գծով գուտ մասհանումներ	(1,436)	(4,342)	(515)	(6,293)
<b>Զուտ Հաշվեկշռային արժեք 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ</b>	<b>267,551</b>	<b>2,864</b>	<b>475</b>	<b>270,891</b>

***Բիզնես վարկեր***

	<u>Փուլ 1</u>	<u>Փուլ 2</u>	<u>Փուլ 3</u>	<u>Ընդամենը</u>
<b>Զուտ հաշվեկշռային արժեք 2021թ. հունվարի 1-ի դրությամբ</b>	<b>438,682</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>438,682</b>
Վարկերի տրամադրում	304,383	-	-	304,383
Վարկերի մարում	(76,308)	-	-	(76,308)
Կորուստների գծով գուտ մասհանումներ	(4,253)	-	-	(4,253)
<b>Զուտ հաշվեկշռային արժեք 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ</b>	<b>662,505</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>662,505</b>
	<b>6,427,364</b>	<b>57,685</b>	<b>7,991</b>	<b>6,493,042</b>



**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

---

2021թ. և 2020թ. 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 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝

	<b>2021թ. հազ. դրամ</b>	<b>2020թ. հազ. դրամ</b>
Անշարժ գույքի գրավ	5,973,001	5,573,080
Փոխադրամիջոցների գրավ	8,139	11,793
Այլ գույքի գրավ	305,419	408,336
Երաշխավորություն	33,709	191,452
Առանց գրավ	172,773	110,054
	<hr/>	<hr/>
	<b>6,493,042</b>	<b>6,294,715</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**13. Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ**

	Շենքեր	Փոխադրա- միջոցներ	Տնտեսական գույք	Համակարգ. սարքավորումներ	Վարձ.ակտիվի վրա կատ.կապիտալ նորոգում	Ոչ նյութ. Ակտիվներ	Ընդամենը
	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ
<i>Մկզբնական արժեք</i>							
<b>1 հունվարի 2020թ.</b>	419,020	24,076	64,903	13,231	11,511	5,088	537,829
Ավելացումներ	-	-	812	1,039	-	65	1,916
Օտարումներ	-	-	(923)	-	-	-	(923)
<b>31 դեկտեմբերի 2020թ.</b>	<b>419,020</b>	<b>24,076</b>	<b>64,792</b>	<b>14,270</b>	<b>11,511</b>	<b>5,153</b>	<b>538,822</b>
<b>1 հունվարի 2021թ.</b>	<b>419,020</b>	<b>24,076</b>	<b>64,792</b>	<b>14,270</b>	<b>11,511</b>	<b>5,153</b>	<b>538,822</b>
Ավելացումներ	-	-	1,932	2,062	5,751	59	9,804
<b>31 դեկտեմբերի 2021թ.</b>	<b>419,020</b>	<b>24,076</b>	<b>66,724</b>	<b>16,332</b>	<b>17,262</b>	<b>5,212</b>	<b>548,626</b>
<b>Կուտակված մաշվածություն</b>							
<b>1 հունվարի 2020թ.</b>	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)
<b>31 դեկտեմբերի 2020թ.</b>	<b>138,194</b>	<b>16,353</b>	<b>58,260</b>	<b>13,311</b>	<b>4,554</b>	<b>5,088</b>	<b>235,760</b>
<b>1 հունվարի 2021թ.</b>	<b>138,194</b>	<b>16,353</b>	<b>58,260</b>	<b>13,311</b>	<b>4,554</b>	<b>5,088</b>	<b>235,760</b>
Մաշվածություն	15,734	2,423	4,089	940	1,172	65	24,423
<b>31 դեկտեմբերի 2021թ.</b>	<b>153,928</b>	<b>18,776</b>	<b>62,349</b>	<b>14,251</b>	<b>5,726</b>	<b>5,153</b>	<b>260,183</b>
<b>Չուտ հաշվեկշռ. արժեք</b>							
1 հունվարի 2020թ.	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
<b>31 դեկտեմբերի 2021թ.</b>	<b>265,092</b>	<b>5,300</b>	<b>4,375</b>	<b>2,081</b>	<b>11,536</b>	<b>59</b>	<b>288,444</b>

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Ամբողջությամբ մաշված ՀՄ	<b>69,362</b>	<b>56,810</b>

Ընկերության հիմնական միջոցները գրավադրված չեն որպես վարկերի ապահովման միջոց 31 դեկտեմբեր 2021թ. և 31 դեկտեմբեր 2020թ.-ի դրությամբ:

**14. Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Պետական մասնակցությամբ ֆինանսական կազմակերպությունից	<b>1,821,908</b>	2,005,306
Միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունից (ծնթ. 14.1)	<b>3,639,130</b>	3,145,519
Այլ ֆինանսական կազմակերպությունից	<b>97,914</b>	105,105
Ոչ առևտրային կազմակերպություններից	<b>52,757</b>	61,548
Բաժնետերից	<b>131,823</b>	70,272
Այլ	<b>241</b>	262
	<b>5,743,773</b>	<b>5,388,012</b>

2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Կազմակերպությունն ունի երեք կազմակերպությունից ստացված վարկեր և փոխառություններ (2020թ.-ին չորս կազմակերպությունից), որոնց մնացորդները գերազանցում են սեփական կապիտալի 10%-ը:

2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այս մնացորդների ընդհանուր գումարը կազմում է 5,461,038 հազար դրամ (2020թ. -ին՝ 5,150,825 հազար դրամ):

2021թ. և 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ վարկերը և փոխառությունները ապահովված չեն: Փոխառությունների անվանական արժեքները մոտարկում են իրական արժեքին:

Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացվող դրամական հոսքերի համադրում

	Վարկեր և փոխառու- թյուններ	Թողարկված պարտա- տոմսեր	Վարձա- կալություն	Ընդամենը
<b>Մնացորդը 2021թ. հունվարի 1-ի դրությամբ</b>	<b>5,338,012</b>	<b>518,012</b>	<b>26,379</b>	<b>5,932,403</b>
Ավելացում	<b>1,962,012</b>	-	-	<b>1,962,012</b>
Մարում	<b>(1,338,063)</b>	-	<b>(4,456)</b>	<b>(1,342,519)</b>
Վճարված տոկոսներ	<b>(337,560)</b>	<b>(36,120)</b>	-	<b>(373,680)</b>
Տոկոսային ծախս (Ծան. 5)	<b>(338,345)</b>	<b>37,761</b>	<b>2,551</b>	<b>378,657</b>
Արտարժույթային գործարքներից ստացված գուտ օգուտ/(վնաս)	<b>(268,973)</b>	<b>(34,163)</b>	-	<b>(303,137)</b>
<b>Մնացորդը 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ</b>	<b>5,743,773</b>	<b>485,489</b>	<b>24,473</b>	<b>6,253,735</b>

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**14.1. Համապատասխանությունը ստացված վարկի ֆինանսական կովենանտներին  
Միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունից ստացված վարկի գծով**

	<b>Շեմ 2021թ</b>	<b>Փաստացի արդյունք 2021թ</b>	<b>Համապատաս- խանությունը կովենանտներին</b>
Գրանցված կանոնադրական կապիտալը գերազանցում է.	150,000 հազար դրամ	1,000,000 հազար դրամ	Այո
Ընդհանուր կապիտալը ոչ պակաս, քան.	ԱՄՆ դոլար 2,000,000 կամ ՀՀ դրամին համարժեք	1,633,645 հազար դրամ կամ ԱՄՆ դոլար 3,402,435	Այո
Կապիտալի համարժեքության գործակիցը ոչ պակաս, քան.	15%	18%	Այո
Կապիտալի 1-ին մակարդակի ռիսկի համարժեքության հարաբերակցությունը ոչ պակաս, քան.	12%	19%	Այո
Ոչ ռիսկային համարժեքության հարաբերակցությունը ոչ պակաս, քան.	10%	21%	Այո
Զուտ տոկոսային եկամուտը ոչ պակաս, քան.	ԱՄՆ դոլար 580,000	ԱՄՆ դոլար 598,368	Այո
Զուտ եկամուտը ոչ պակաս, քան.	ԱՄՆ դոլար 130,000	ԱՄՆ դոլար 24,391	Ոչ
Ժամկետանց հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքը չի գերազանցում.	2%	0.6%	Այո
Ընթացիկ ակտիվների նկատմամբ ընթացիկ պարտավորությունների հարաբերակցությունը ոչ պակաս, քան.	1	1.2	Այո

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	<b>Շեմ 2020թ</b>	<b>Փաստացի արդյունք 2020թ</b>	<b>Համապատաս- խանությունը կովեանտներին</b>
Գրանցված կանոնադրական կապիտալը գերազանցում է.	150,000 հազար դրամ	1,000,000 հազար դրամ	Այո
Ընդհանուր կապիտալը ոչ պակաս, քան.	ԱՄՆ դոլար 2,000,000 կամ ՀՀ դրամին համարժեք	1,621,372 հազար դրամ կամ ԱՄՆ դոլար 3,102,570	Այո
Կապիտալի համարժեքության գործակիցը ոչ պակաս, քան.	15%	19%	Այո
Կապիտալի I-ին մակարդակի ռիսկի համարժեքության հարաբերակցությունը ոչ պակաս, քան.	12%	19%	Այո
Ոչ ռիսկային համարժեքության հարաբերակցությունը ոչ պակաս, քան.	10%	21%	Այո
Զուտ տոկոսային եկամուտը ոչ պակաս, քան.	ԱՄՆ դոլար 700,000	ԱՄՆ դոլար 651,119	Ոչ
Զուտ եկամուտը ոչ պակաս, քան.	ԱՄՆ դոլար 200,000	ԱՄՆ դոլար 214,740	Այո
Ժամկետանց հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքը չի գերազանցում.	2%	0.38%	Այո
Ընթացիկ ակտիվների նկատմամբ ընթացիկ պարտավորությունների հարաբերակցությունը ոչ պակաս, քան.	1	1.3	Այո

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**15. Թողարկված պարտքային արժեթղթեր**

հազ. դրամ	Թողարկված ան ժամկետ	Արժույթ	Մարման ժամկետ	Տոկոսադրու յթ	Միավորի անվանական արժեք	Քանակ	Հաշվեկշռային արժեք 31.12.2021	Հաշվեկշռային արժեք 31.12.2020
Անվանական արժեկտրոնային պարտատոմս (ապահովված)		ՀՀ դրամ	26/05/23	10.5%	100,000	1,000	100,525	100,190
Անվանական արժեկտրոնային պարտատոմս (ապահովված)		ԱՄՆ դոլար	26/05/23	6.4%	100	8,000	384,964	417,822
							<b>485,489</b>	<b>518,022</b>

Տարվա ընթացքում Ընկերությունը հետ չի գնել իր կողմից թողարկված որևէ արժեթուղթ (2020թ. նույնպես):

Հաշվետու ժամականաշրջանում Ընկերությունը չի ունեցել մայր գումարի, տոկոսների չվճարումներ կամ այլ խախտումներ (2020թ. նույնը):

Տարվա ընթացքում նոր թողարկումներ տեղի չեն ունեցել: Ընկերությունը կատարել է կուպոնների վճարումներ համաձայն նախատեսված ժամանակացույցերի:

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

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**16. Վարձակալություն**

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

- վարձակալությունների, որոնք հիմքում ընկած ակտիվը փոքրածեք 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:

**Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ**

	<b>Հոդ և շենքեր</b>	
	<b>2021թ. հազ. դրամ</b>	<b>2020թ. հազ. դրամ</b>
<b>1 հունվար</b>	29,663	26,966
Ամորտիզացիա	(8,090)	(2,696)
<b>31 դեկտեմբեր</b>	<b>21,573</b>	<b>24,270</b>

**Վարձակալության գծով պարտավորություն**

	<b>Հոդ և շենքեր</b>	
	<b>2021թ. հազ. դրամ</b>	<b>2020թ. հազ. դրամ</b>
<b>1 հունվար</b>	26,379	28,102
Տոկոսային ծախս (ծան.5)	2,552	2,733
Վարձավճարներ	(4,456)	(4,456)
<b>31 դեկտեմբեր</b>	<b>24,474</b>	<b>26,379</b>

Վարձակալության պարտավորությունները չափվում են մնացած վարձակալության վճարների ներկայիս արժեքով, որոնք զեղչվում 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:

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**17. Հետաձգված հարկային պարտավորություն**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
<b>Մնացորդ առ 1-ը հունվարի</b>	13,587	29,429
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված հարկային ծախսեր	3,672	(15,842)
<b>Մնացորդ առ 31-ը դեկտեմբերի</b>	<b>17,259</b>	<b>13,587</b>

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

	Պարտավորություն		Զուտ	(Հաշվեզրված)/ նվազեցված շահույթի կամ վնասի հաշվին
	Ակտիվ հազ. դրամ 2021թ.	հազ. դրամ 2021թ.		հազ. դրամ 2021թ.
Հաճախորդներին տրված վարկերի Վարկեր և փոխառություններ	-	(14,648)	(14,648)	(4,426)
Օգտագործման իրավունքի գծով ակտիվ	-	(3,883)	(3,883)	1,351
Արձակուրդների պահուստավորում	4,927	-	4,927	486
Հիմնական միջոցների արագացված մաշվածություն	473	-	473	(209)
Լիզինգ	4,405	-	4,405	(252)
Այլ ժամանակավոր տարբերություններ	-	(279)	(279)	(343)
Հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	9,805	(27,064)	(17,259)	(279)
Հարկի հաշվանցում	(9,805)	9,805	-	(3,672)
<b>Զուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)</b>	<b>-</b>	<b>(17,259)</b>	<b>(17,259)</b>	<b>(3,672)</b>



**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	Ակտիվ	Պարտավորություն	Զուտ	(Հաշվեգրված)/ նվազեցված շահույթի կամ վնասի հաշվին
	հազ. դրամ 2020թ.	հազ. դրամ 2020թ.	հազ. դրամ 2020թ.	հազ. դրամ 2020թ.
Հաճախորդներին տրված վարկեր	-	(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	-	-
<b>Զուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)</b>	<b>-</b>	<b>(13,587)</b>	<b>(13,587)</b>	<b>15,842</b>

**18. Այլ պարտավորություններ**

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Կրեդիտորական պարտքեր աշխատողներին	18,283	15,741
Կրեդիտորական պարտքեր մատակարարներին	5,252	4,862
Շնորհներ	6,717	6,186
Ստացված կանխավճարներ	5,020	6,194
Պարտավորությունների բյուջեի նկատմամբ	27	138
	<b>35,299</b>	<b>33,121</b>

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

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**19. Բաժնետիրական կապիտալ**

Թողարկված կապիտալ

Հայտարարված, թողարկված և շրջանառության մեջ գտնվող բաժնետիրական կապիտալը բաղկացած է 20,000 սովորական բաժնետոմսից (2020թ-ին՝ 20,000): 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ բաժնետոմսի անվանական արժեքը կազմել է 50,000 դրամ (2020թ-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:

2021թ. ընթացքում Ընկերությունը շահաբաժիններ չի հայտարարել (2020թ.-ի ընթացքում Ընկերությունը հայտարարել է 121,250 հազար դրամի շահաբաժիններ):

**20. Կապակցված կողմերի միջև գործարքներ**

Ստորև ներկայացված են կապակցված կողմերի հետ գործարքները.

**(ա) Գործարքներ բաժնետերերի հետ**

	2021թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք	2020թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք
<b>Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն</b>				
Տրված վարկեր (համախառն)	<b>306,824</b>	<b>7.64%</b>	317,155	8.12%
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ	<b>(3,068)</b>		(3,172)	
Ստացված փոխառություններ	<b>131,823</b>	<b>10.47%</b>	70,272	10.47%
<b>Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն</b>				
Տոկոսային եկամուտ	<b>23,190</b>		22,420	
Տոկոսային ծախս	<b>13,380</b>		(5,357)	

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

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**(բ) Գործարքներ դեկավարության այլ անդամների հետ**

	2021թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք	2020թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք
<b>Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն</b>				
Տրված վարկեր (համախառն)	1,980	7.23%	2,894	7.23%
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ	(20)		(29)	
<b>Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն</b>				
Տոկոսային եկամուտ	170		246	

**(գ) Գործարքներ այլ կապակցված կողմերի հետ**

Այլ կապակցված կողմերը ներառում են բաժնետերերի և դեկավարության վերահսկողության ներքո գտնվող կազմակերպությունները: Ստորև ներկայացված են 2021թ. և 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ այլ կապակցված կողմերի հետ գործարքների մնացորդները և համապատասխան միջին արդյունավետ տոկոսադրույքները, ինչպես նաև 2021թ. և 2020թ. շահույթում կամ վնասում այդ գործարքների գծով արտացոլված գումարները:

	2021թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք	2020թ. հազ. դրամ	Միջին արդյու- նավետ դրույք
<b>Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն</b>				
Տրված վարկեր (համախառն)	10,944	0%	4,745	7.24%
Վարկերի արժեզրկման գծով պահուստ	(109)		(47)	
Ստացված փոխառություններ	-	0%	-	-
<b>Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն</b>				
Տոկոսային եկամուտ	301		321	

**(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:

	2021թ. հազ. դրամ	2020թ. հազ. դրամ
Աշխատավարձ, այլ հատուցումներ	92,560	90,861

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**21. Պայմանական պարտավորություններ**

Ընկերությունը 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ չի ունեցել կապիտալ ներդրումների գծով պարտավորություններ (ինչպես նաև՝ 2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ):

Ընկերությունը որևէ կողմի պարտավորությունների համար երաշխավորություն չի տրամադրել 31.12.2021թ. դրությամբ (նույնը 31.12.2020թ. դրությամբ):

Ընկերության հանդեպ հարուցված դատական հայցերը 31.12.2021թ. դրությամբ էական գումարային պահանջ չեն պարունակել (նույնը 31.12.2020թ. դրությամբ):

**22. Հաշվետու ամսաթվից հետո տեղի ունեցող դեպքեր**

2022թ. փետրվարի 24-ին Ռուսաստանը լայնածավալ պատերազմ սկսեց Ուկրաինայի դեմ: Ռուսաստանին դիմագրավելու նպատակով, ԵՄ-ն, ԱՄՆ-ն և աշխարհի շատ երկրներ տնտեսական և քաղաքական պատժամիջոցներ են հայտարարել և կիրառում, որի արդյունքում Ռուսաստանի տնտեսությունը նշանակալի խնդիրների առաջ է հայտնվել: Ներկայումս պատերազմի ընթացքը և պատժամիջոցների ազդեցության հետևանքների ծավալը անկանխատեսելի է:

Հաշվի առնելով ՀՀ տնտեսության ու ներդրումային դաշտի համար Ռուսաստանի քաղաքական և տնտեսական ազդեցությունը, ինչպես նաև այն որ ՀՀ-ն ԵԱՏՄ կառույցի անդամ է, ստեղծված իրավիճակը անուղղակիորեն կարող է ազդել Հայաստանի ֆինանսական և տնտեսական համակարգերի կայունության վրա:

Հաշվի առնելով նշված հանգամանքների և նրանց ազդացության անկանխատեսելիությունը, Ընկերությունն այս պահին դժվարանում է գնահատել, վերջինիս ազդեցությունը Ընկերության հետագա գործունեության արդյունքների, ֆինանսական վիճակի և իրացվելիության վրա:

**23. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն**

***Հիմնական գործունեությունից եկամուտ***

***Տոկոսային եկամուտներ և ծախսեր***

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

Արդյունավետ տոկոսադրույքն այն դրույքն է, որը ֆինանսական գործիքի գործողության ակնկալվող ժամկետի կամ, համապատասխան դեպքերում, ավելի կարճ ժամանակահատվածի համար գնահատված դրամական միջոցների ապագա վճարումները կամ ստացվելիք գումարները գեղչում 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 գեղչելիս:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

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

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

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 դիտարկում է գործիքի պայմանագրային պայմանները: Այստեղ ներառվում է այն գնահատումը, թե արդյոք ֆինանսական ակտիվը պարունակում է այնպիսի պայմանագրային պայման, որը կարող է այնպես փոխել պայմանագրային դրամական միջոցների ժամկետը կամ գումարը, որ ֆինանսական ակտիվը չի բավարարի այդ պայմանը: Այս գնահատումն իրականացնելիս Ընկերությունը դիտարկում է հետևյալը.

- պայմանական դեպքերը, որոնք կարող են փոխել դրամական միջոցների գումարը և ժամկետը,
- վաղաժամկետ մարման և գործողության ժամկետի երկարաձգման հնարավորությունը,
- պայմանները, որոնք սահմանափակում են Ընկերության պահանջը որոշակի ակտիվներից առաջացող դրամական միջոցների հոսքերի նկատմամբ (օրինակ՝ ոչ վերադարձնելի ակտիվների հետ կապված պայմանավորվածություններ),
- առանձնահատկությունները, որոնք փոխում են փողի ժամանակային արժեքի հատուցումը, օրինակ՝ տոկոսադրույթների 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 խմբում չդասակարգված ֆինանսական ակտիվների կամ պարտավորությունների դեպքում իրական արժեքին գումարվում (կամ հանվում) են գործարքի հետ կապված ծախսումները, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի են ֆինանսական ակտիվի կամ պարտավորության ձեռքբերմանը կամ թողարկմանը: Գործարքի գծով ծախսերը, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի են «իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող» ֆինանսական ակտիվների կամ ֆինանսական պարտավորությունների ձեռքբերմանը, անմիջապես ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում:

**Ֆինանսական ակտիվներ**

Ֆինանսական ակտիվները դասակարգվում են հետևյալ կատեգորիաների՝

- ա) «իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող» ֆինանսական ակտիվներ (ԻԱՇԿՎ),
- բ) «իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող» ֆինանսական ակտիվներ (ԻԱԱՀՖԱ),
- գ) ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Դասակարգումը կախված է ֆինանսական ակտիվներից առաջացող դրամական հոսքերի բնույթից և այն բիզնես մոդելից, որի ներքո պահվում և կառավարվում է այդ ակտիվը և որոշվում է սկզբնական ճանաչման պահին:

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

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

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

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

- այն պահվում է այնպիսի բիզնես մոդելի ներքո, որի նպատակն ապահովվում է ինչպես պայմանագրային դրամական հոսքերը հավաքելով, այնպես էլ ֆինանսական ակտիվները վաճառելով, և
- սկզբնական ճանաչման պահին այն կազմում է Ընկերության կողմից համատեղ կառավարվող որոշակի ֆինանսական գործիքների պորտֆելի մաս և ունի կարճաժամկետ 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:

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 ապրանքների 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 արժեզրկման պահուստը:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

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: Զուտ 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 արժեզրկման 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՝ զուտ 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 օվերդրաֆտները ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ներկայացվում են ընթացիկ պարտավորություններում վարկերի եւ փոխառությունների ներքո:

***Արժեզրկում***

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



**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Պարտքային գործիք հանդիսացող և ամորտիզացված արժեքով չափվող չդասակարգված ֆինանսական ակտիվները ենթակա են արժեզրկվածության ստուգման՝ ակնկալվող պարտքային կորուստների մոդելով: Ակնկալվող պարտքային կորուստի մոդելի համաձայն՝ պետք է ճանաչվի պարտքային կորուստի 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 կորուստի 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),
- ֆինանսական ակտիվներ, որոնք արժեզրկված են հաշվետու ամսաթվի դրությամբ. որպես համախառն հաշվեկշռային արժեքի և ապագա գնահատված դրամական միջոցների հոսքերի ներկա արժեքի տարբերություն,
- վարկերի գծով պարտավորվածությունների չօգտագործված մաս. որպես այն տարբերության ներկա արժեք, որը գոյություն ունի պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերի, որոնք Ընկերությունը պետք է ստանա պայմանագրի համաձայն, եթե վարկառուն օգտվի վարկ ստանալու իր իրավունքից, և այն դրամական միջոցների հոսքերի միջև, որոնք Ընկերությունն ակնկալում է ստանալ,

Արժեզրկված լինելու վկայությունը ներառում է հետևյալ դիտելի տվյալները.

- վարկառուի կամ թողարկողի նշանակալի ֆինանսական դժվարությունները,
- պայմանագրի խախտումը, մասնավորապես պարտականությունների չկատարումը կամ վճարման ուշացումը,
- վարկի կամ փոխատվության պայմանների այնպիսի վերանայումը, որը Ընկերությունն այլ պայմաններում չէր դիտարկի,
- վարկառուի հավանական սնանկացումը կամ այլ ֆինանսական վերակազմավորումը, կամ

Վարկը, որի պայմանները վերանայվել են վարկառուի վիճակի վատթարացման պատճառով, սովորաբար համարվում է արժեզրկված, եթե գոյություն չունի վկայություն, որ պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը չստանալու ռիսկն էականորեն նվազել է և չկան արժեզրկման այլ հայտանիշներ: Բացի այդ, արժեզրկված է համարվում 90 կամ ավելի օր ժամկետանց վարկը:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**Ակնկալվող պարտքային կորստի պահուստի ներկայացումը ֆինանսական հաշվետվությունում**

Ակնկալվող պարտքային կորստի պահուստը ներկայացվում է ֆինանսական հաշվետվությունում հետևյալ կերպ.

- ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ՝ որպես նվազեցում ակտիվների համախառն հաշվեկշռային արժեքից,
- վարկերի գծով պարտավորվածություններ պայմանագրեր՝ սովորաբար որպես պահուստ,
- երբ ֆինանսական գործիքը ներառում է թե՛ օգտագործված և թե՛ չօգտագործված բաղկացուցիչ, և Ընկերությունը չի կարող որոշել վարկի գծով պարտավորվածության ստանձնած բաղկացուցիչ գծով սպասվող պարտքային վնասն արդեն օգտագործված բաղկացուցիչ գծով սպասվող պարտքային վնասից՝ Ընկերությունը ներկայացնում է վնասի գծով ընդհանուր պահուստ երկու բաղկացուցիչների համար: Ընդհանուր գումարը ներկայացվում է որպես նվազեցում օգտագործված բաղկացուցիչ համախառն հաշվեկշռային արժեքից: Այն գումարը, որով վնասի գծով պահուստը գերազանցում է օգտագործված բաղկացուցիչ համախառն հաշվեկշռային արժեքը, ներկայացվում է որպես պահուստ:
- այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող պարտքային գործիքներ՝ ֆինանսական հաշվետվությունում վնասի գծով պահուստ չի ճանաչվում, քանի որ այս ակտիվների հաշվեկշռային արժեքն իրենից ներկայացնում է դրանց իրական արժեքը: Այնուամենայնիվ, վնասի գծով պահուստը բացահայտվում է և ճանաչվում է իրական արժեքի փոփոխության գծով պահուստում:

***Վերանայված վարկեր***

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

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

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

Որոշելիս, թե արդյոք վերանայված վարկը պետք է ապաճանաչվի և ճանաչվի նոր վարկ, ղեկավարությունը դիտարկում է, թե որքանով են պայմանագրի սկզբնական պայմանների փոփոխությունները հանգեցնում վարկի վերանայման, որն ընդհանուր առմամբ, կհամարվեր էականորեն տարբեր ֆինանսական գործիք:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Գործոնները, որոնք ցույց են տալիս, որ վերանայված վարկը էականորեն տարբեր գործիք է, մասնավորապես ներառում են, երաշխիքների կամ վարկի պայմանների փոփոխությունը, գրավի առարկայի գծով պակաս էական փոփոխությունները, մարման դրույթների կամ կանխավճարի դրույթների ավելացումը:

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

***Վարկերի դուրս գրում***

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

***Վերադասակարգում***

Ֆինանսական ակտիվները չեն վերադասակարգվում սկզբնական ճանաչումից հետո, բացառությամբ այն ժամանակաշրջանից հետո, երբ Ընկերությունը փոխում է ֆինանսական ակտիվների կառավարման իր բիզնես մոդելը: Ընկերությունը պետք է վերադասակարգի ֆինանսական ակտիվները, եթե փոխում է այդ ակտիվների կառավարման իր բիզնես մոդելը: Ակնկալվում է, որ նման փոփոխությունները չափազանց հազվադեպ կլինեն: Այս փոփոխությունները որոշվում են Ընկերության վերադաս դեկավարության կողմից՝ արտաքին կամ ներքին փոփոխությունների արդյունքում և պետք է նշանակալի լինեն Ընկերության գործունեության համար և տեսանելի՝ արտաքին կողմերի համար:

Ֆինանսական պարտավորությունները չեն վերադասակարգվում սկզբնական ճանաչումից հետո:

***Ֆինանսական ակտիվների ապաճանաչումը.***

Ընկերությունն ապաճանաչում է ֆինանսական ակտիվները, երբ ֆինանսական ակտիվից առաջացող դրամական հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները կորցնում են իրենց ուժը, կամ երբ երրորդ կողմին է փոխանցվում ֆինանսական ակտիվներից առաջացող դրամական միջոցների նկատմամբ իրավունքը: Եթե Ընկերությունը չի փոխանցում և չի պահպանում ֆինանսական ակտիվի սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերն և հատույցները, սակայն պահպանում է փոխանցված ակտիվի նկատմամբ վերահսկողությունը, ապա Ընկերությունը շարունակում է ճանաչել ֆինանսական ակտիվը, ինչպես նաև դրա հետ կապված պարտավորությունը այնքանով, որքանով շարունակվում է իր ներգրավվածությունը ֆինանսական ակտիվի մեջ: Եթե Ընկերությունը պահպանում է ֆինանսական ակտիվի սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերն և հատույցները, ապա Ընկերությունը պետք է շարունակի ճանաչել ֆինանսական ակտիվը ինչպես նաև ստացված հատույցի դիմած գրավադրված փոխառությունը:

***Ֆինանսական պարտավորություններ***

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

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

Ստորև ներկայացված է Ընկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը որպես «ամորտիզացված արժեքով չափվող» դասակարգված ֆինանսական պարտավորությունների համար:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

***Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական պարտավորություններ***

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են հետևյալը՝ Բանկերից և այլ փոխատուներից ստացված փոխառությունները սկզբնապես ճանաչվում են իրական արժեքով՝ հանած գործարքին ուղղակիորեն վերագրելի ծախսումները:  
Ընկերության բաժնետիրոջից (պետությունից) ստացված վարկերի իրական և անվանական արժեքների տարբերությունը ուղղակիորեն ճանաչվում է սեփական կապիտալում որպես «լրացուցիչ կապիտալ»:

Հետագայում նման տոկոսակիր պարտավորությունները չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ օգտագործելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը, համաձայն որի՝ պարտավորության մարման ժամանակաշրջանի ամբողջ ընթացքում տոկոսային ծախսերի հաշվարկը կատարվում է ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում արտացոլված պարտավորության մնացորդի նկատմամբ հաստատուն դրույքի կիրառմամբ: Յուրաքանչյուր ֆինանսական պարտավորության պայմաններից ելնելով՝ տոկոսային ծախսերը ներառում են գործարքի հետ կապված սկզբնական ծախսերը, մարման ժամանակ վճարվելիք այլ հավելյալ վճարներ, ինչպես նաև պարտավորությունների գծով վճարվելիք տոկոսները:

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

***Բաժնետիրական կապիտալ***

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

Ընկերության սովորական բաժնետոմսերը դասակարգվում են որպես սեփական կապիտալի գործիքներ:

***Ձեռք բերված ոչ նյութական ակտիվներ***

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

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

<b>Ոչ նյութական ակտիվ</b>	<b>Օգտակար ծառայության ժամկետ</b>
Համակարգչային ծրագրեր	10 տարի

***Շահաբաժիններ***

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

***Հետաձգված հարկեր***

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

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

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

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

**Հիմնական միջոցներ**

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

Ընկերության կողմից ճանաչված հիմնական միջոցների և դրանց օգտակար ծառայության ժամկետները ներկայացված են ստորև.

<b>Հիմնական միջոց</b>	<b>Օգտակար ծառայության ժամկետ</b>
Շենքեր	30 տարի
Ավտոտնակ	13 տարի
Փոխադրամիջոցներ	10 տարի
Համակարգչային սարքավորումներ	3 տարի
Տնտեսական և այլ գույք	1-5 տարի

**Վարձակալություն**

Վարձակալական պարտավորությունները չափվում են վարձակալության ժամկետի ընթացքում կատարվող պայմանագրային վարձավճարների ներկա արժեքով, զեղչված վարձակալությամբ ենթադրվող դրույքով, եթե այդ դրույքը հնարավոր է հեշտությամբ որոշել: Եթե ոչ (սովորաբար պատահող դեպքեր), հաշվարկը կատարվում է կիրառելով վարձակալի կողմից լրացուցիչ փոխառու միջոցների ներգրավման դրույքով: Վարձակալության փոփոխուն վճարումները ներառվում են վարձակալական պարտավորության հաշվարկում միայն եթե նրանք կախված են ինդեքսից կամ դրույքից: Այս դեպքում վարձակալական պարտավորության սկզբնական չափումը ենթադրում է այն, որ փոփոխուն մասը մնալու է կայուն վարձակալական ժամկետի ընթացքում: Այլ վարձակալական փոփոխուն վճարումները համարվում են ժամանակաշրջանի ծախսեր:

Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվները սկզբնապես չափվում են վարձակալական պարտավորության չափով, հանած ստացված ցանկացած վարձակալության խրախուսումները և գումարած հետևյալը.

- վարձակալության մեկնարկի ամսաթվին կամ դրանից առաջ կատարված վարձավճարները
- վարձակալի կողմից կրած սկզբնավորման ցանկացած ուղղակի ծախսումներ, և
- այն ծախսումների գնահատականը, որը վարձակալը կկրի հիմքում ընկած ակտիվն ապամոնտաժելիս կամ քանդելիս:

Մեկնարկի ամսաթվից հետո, վարձակալական պարտավորությունը աճում է մնացորդը վրա հաշվարկված տոկոսագումարների չափով և նվազում է վարձակալի կողմից կատարված վարձավճարների չափով:

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվները ամորտիզացվում են գծային մեթոդով վարձակալության ժամկետի կամ ակտիվների օգտակար ծառայության ժամկետի (եթե վերջինս ավելի կարճ է, քան վարձակալության ժամկետը) ընթացքում:

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

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

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

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

***Պահուստներ***

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

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

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

**«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ**

**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**Հավելված Ա. Իրական արժեքի չափման բացահայտումներ**

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

<b>Հոդված</b>	<b>Իրական արժեք, հազար դրամ</b>	<b>Գնահատման մեթոդ</b>	<b>Իրական արժեքի հիերարխիայի մակարդակ</b>
Տրված վարկեր	6,493,042	Վարկերի իրական արժեքը չափվում է՝ ապագա պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը գեղջելով ներկա շուկայական տոկոսադրույքներով:	Մակարդակ 2
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	826,030	Բանկերում տեղաբաշխված միջոցների իրական արժեքը չափվում է՝ ապագա պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը գեղջելով ներկա շուկայական տոկոսադրույքներով:	Մակարդակ 2
Վարկեր և փոխառություններ	5,743,773	Ներգրավված վարկերի և փոխառությունների իրական արժեքը չափվում է՝ ապագա պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը գեղջելով ներկա շուկայական տոկոսադրույքներով:	Մակարդակ 2
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	485,489	Թողարկված պարտքային արժեթղթերի իրական արժեքը չափվում է՝ ապագա պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը գեղջելով ներկա շուկայական տոկոսադրույքներով:	Մակարդակ 2