

23.06.2026

N 012620

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ



ԱՆԿԱԽ ԱՌԻԴԻՏՈՐԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ
խորհրդին

Կարծիք

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ (այսուհետ՝ Ընկերություն) ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը, այդ ամսաթվին ավարտված տարվա շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունը, սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվությունը և դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությունը, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները, ներառյալ հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության էական մասերի վերաբերյալ համառոտագիրը:

Մեր կարծիքով կից ֆինանսական հաշվետվությունները տալիս են Ընկերության՝ 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ֆինանսական վիճակի և նույն ամսաթվին ավարտված տարվա ֆինանսական արդյունքների ու դրամական հոսքերի ճշմարիտ և իրական պատկերը՝ համաձայն ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ):

Կարծիքի հիմք

Մենք աուդիտն իրականացրել ենք աուդիտի միջազգային ստանդարտներին (ԱՄՍ) համապատասխան: Այդ ստանդարտներից բխող մեր պատասխանատվությունը լրացուցիչ նկարագրված է մեր եզրակացության՝ «Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար» բաժնում: Մենք անկախ ենք Ընկերությունից՝ համաձայն Հաշվապահների էթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված «Պրոֆեսիոնալ հաշվապահի էթիկայի կանոնագրքի» (ՀԷՄՄԽ կանոնագիրք) և էթիկայի համապատասխան պահանջների, որոնք կիրառելի են ֆինանսական հաշվետվությունների մեր

ADVISORY · ASSURANCE · ACCOUNTING · TAX

Baker Tilly Armenia CJSC is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

աուդիտի նկատմամբ Հայաստանի Հանրապետությունում, և կատարել ենք էթիկայի գծով մեր այլ պարտականությունները՝ էթիկայի նշված պահանջների համաձայն: Մենք համոզված ենք, որ մեր կողմից ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցները բավարար և համապատասխան հիմք են հանդիսանում մեր կարծիքն արտահայտելու համար:

Ղեկավարության և կառավարման օղակներում գտնվող անձանց պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար

Ընկերության ղեկավարությունը պատասխանատու է ՖՀՄՄ-երի համաձայն ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման և ճշմարիտ ներկայացման և այնպիսի ներքին հսկողության համար, որն ըստ ղեկավարության, անհրաժեշտ է խարդախության կամ սխալի հետևանքով էական խեղաթյուրումներից զերծ ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստումն ապահովելու համար:

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս, ղեկավարությունը պատասխանատու է Ընկերության՝ անընդհատ գործելու կարողությունը գնահատելու համար, համապատասխան դեպքերում անընդհատության հետ կապված հարցերը բացահայտելու և Ընկերության գործունեության անընդհատության ենթադրության հիման վրա հաշվետվությունները պատրաստելու համար, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ ղեկավարությունը մտադիր է լուծարել Ընկերությունը, ընդհատել դրա գործունեությունը կամ, երբ չունի այդպես չվարվելու որևէ իրատեսական այլընտրանք:

Կառավարման օղակներում գտնվող անձինք 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 աուդիտորական եզրակացություն: Ողջամիտ հավաստիացումը բարձր մակարդակի հավաստիացում է, բայց այն չի երաշխավորում, որ ԱՄՄ-ներին համապատասխան իրականացված աուդիտը միշտ կհայտնաբերի էական խեղաթյուրումը, երբ այն առկա է: Խեղաթյուրումները կարող են առաջանալ խարդախության կամ սխալի արդյունքում և համարվում են էական, երբ խելամտորեն կարող է ակնկալվել, որ դրանք առանձին կամ միասին վերցրած կազդեն օգտագործողների՝ այդ ֆինանսական հաշվետվությունների հիման վրա կայացվող տնտեսական որոշումների վրա:

Որպես ԱՄՄ-ներին համապատասխան աուդիտի մաս, աուդիտի ողջ ընթացքում մենք կիրառում ենք մասնագիտական դատողություն և պահպանում ենք մասնագիտական կասկածամտություն:

Ի լրումն՝

- Որոշակիացնում և գնահատում ենք խարդախության կամ սխալի հետևանքով ֆինանսական հաշվետվությունների էական խեղաթյուրման ռիսկերը, նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր՝ այդ ռիսկերին արձագանքելու նպատակով, և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար ու համապատասխան հիմք են հանդիսանում մեր կարծիքի համար: Խարդախության պատճառով առաջացած էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկն ավելի բարձր է, քան սխալի հետևանքով էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկը, քանի որ խարդախությունը կարող է ներառել հանցավոր համաձայնություն, զեղծարարություն,

ADVISORY • ASSURANCE • ACCOUNTING • TAX

Baker Tilly Armenia CJSC is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

միտումնավոր բացթողումներ, սխալ ներկայացումներ կամ ներքին հսկողության չարաշահում:

- Ձեռք ենք բերում պատկերացում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության մասին՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընթացակարգեր նախագծելու, այլ ոչ թե Ընկերության ներքին հսկողության արդյունավետության վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու համար:
- Գնահատում ենք հաշվապահական հաշվառման կիրառված քաղաքականության տեղին լինելը, ինչպես նաև ղեկավարության կողմից կատարած հաշվապահական հաշվառման գնահատումների և համապատասխան բացահայտումների ողջամտությունը:
- Եզրահանգումներ ենք կատարում ղեկավարության կողմից հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքի կիրառման տեղին լինելու վերաբերյալ և, հիմնվելով ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա, գնահատում ենք՝ արդյոք առկա է դեպքերի կամ հանգամանքների հետ կապված էական անորոշություն, որը կարող է նշանակալի կասկած հարուցել Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության վերաբերյալ: Եթե մենք եզրահանգում ենք, որ առկա է էական անորոշություն, ապա 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: Այնուամենայնիվ, ապագա դեպքերը կամ իրավիճակները կարող են ստիպել Ընկերությանը դադարեցնել անընդհատության հիմունքի կիրառումը:
- Գնահատում ենք ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ բացահայտումները, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած գործարքների ու դեպքերի ճշմարիտ ներկայացումը:
- Ձեռք ենք բերում բավականաչափ ու համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ Ընկերության ֆինանսական տեղեկատվության կամ գործունեության վերաբերյալ ֆինանսական հաշվետվությունների մասին կարծիք արտահայտելու նպատակով: Մենք պատասխանատվություն ենք կրում աուդիտորական աշխատանքների ուղղորդման, վերահսկման ու կատարման համար: Մենք լիովին պատասխանատու ենք մեր աուդիտորական կարծիքի համար:

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

Աուդիտոր
Շ. Թաշիյան

23.06.2026թ.

ՇԱՀՈՒՅԹԻ ԿԱՍ ՎՆԱՍԻ ԵՎ ԱՅԼ ՀԱՄԱՊԱՐՓԱԿ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
2025թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար

	Ծանոթագրություն	(հազար դրամ)	
		2025թ.	2024թ.
Տոկոսային և նմանատիպ եկամուտներ	5	726,103	778,820
Տոկոսային և նմանատիպ ծախսեր	5	(429,760)	(425,394)
Զուտ տոկոսային եկամուտ		296,343	353,426
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով եկամուտներ		25,717	37,618
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով ծախսեր		(1,760)	(11,101)
		23,957	26,517
Արտարժույթային գործարքներից ստացված զուտ վնաս		18,499	5,041
Այլ գործառնական եկամուտ		7,812	7,156
Գործառնական եկամուտ		346,611	392,140
Վարկերից և այլ ակտիվներից արժեզրկման կորուստներ	6	19,381	(6,809)
Անձնակազմի գծով ծախսեր	7	(137,380)	(136,627)
Այլ ընդհանուր վարչական ծախսեր	8	(94,780)	(99,121)
Շահույթ՝ մինչև հարկվելը		133,832	149,583
Շահութահարկի գծով ծախս	9	(22,213)	(29,564)
Շահույթ՝ հարկումից հետո		111,619	120,019

ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՎԻՃԱԿԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
2025թ. դեկտեմբեր 31-ի դրությամբ

	Ծանոթագրություն	(հազար դրամ)	
		2025թ.	2024թ.
Ակտիվներ			
Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ	10	1,272,490	972,399
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ	11	-	393,796
Ներդրումներ		3,680	3,680
Հաճախորդներին տրված վարկեր	12	5,793,440	6,874,831
Հիմնական միջոցներ և ոչ նյութական ակտիվներ	13	253,950	274,300
Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ	14	10,787	13,483
Դեբիտորական պարտքեր	15	446,871	407,220
Այլ ակտիվներ	16	-	6,712
Ընդամենը՝ ակտիվներ		7,781,218	8,946,421
Պարտավորություններ			
Ֆինանսական կազմակերպություններից ստացված վարկեր	17	4,853,624	5,991,073
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	18	1,061,410	1,088,672
Վարձակալության գծով պարտավորություն	14	14,689	17,479
Հետաձգված հարկային պարտավորություն	9	20,326	22,336
Շահութահարկի գծով պարտավորություն		5,634	8,534
Այլ պարտավորություններ	19	36,129	30,540
Ընդամենը՝ պարտավորություններ		5,991,812	7,158,634
Կապիտալ			
Կանոնադրական կապիտալ	20	1,000,000	1,000,000
Կուտակված շահույթ		789,406	787,787
Ընդամենը՝ կապիտալ		1,789,406	1,787,787
Ընդամենը՝ պարտավորություններ և կապիտալ		7,781,218	8,946,421

Դավիթ Աթանեսյան
Գործադիր տնօրեն

Գայանե Կորեկյան
Գլխավոր հաշվապահ

23.06.2026թ.



ՄԵՓԱԿԱՆ ԿԱՊԻՏԱԼՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
2025թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար

(հազար դրամ)

	Կանոնադրական կապիտալ	Չբաշխված շահույթ	Ընդամենը
Մնացորդը 2024թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	1,000,000	777,768	1,777,768
Համապարփակ եկամուտ	-	120,019	120,019
Շահաբաժնի վճարում	-	(110,000)	(110,000)
Մնացորդը 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	1,000,000	787,787	1,787,787
Համապարփակ եկամուտ	-	111,619	111,619
Շահաբաժնի վճարում	-	(110,000)	(110,000)
Մնացորդը 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	1,000,000	789,406	1,789,406

**ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՀՈՍՔԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
2025թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար**

	<i>(հազար դրամ)</i>	
	2025թ.	2024թ.
Դրամական միջոցների հոսքեր գործառնական գործունեությունից	218,356	276,778
Ստացված տոկոսներ	710,701	769,415
Վճարված տոկոսներ	(404,571)	(411,714)
Ստացված շահաբաժիններ	-	783
Ստացված գույտ կոմիսիոն գումարներ	18,119	26,518
Վճարված աշխատավարձ	(105,893)	(108,224)
Դրամական հոսքեր գործառնական ակտիվների և պարտավորությունների փոփոխություններից	(115,659)	(409,948)
Գործառնական ակտիվներում ավելացում	(115,659)	(409,948)
Ջուտ դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից մինչև շահութահարկի վճարումը	(102,697)	(133,170)
Վճարված շահութահարկ	(99,548)	(87,078)
Ջուտ դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից	202,245	(220,248)
Դրամական հոսքեր ներդրումային գործունեությունից		
Հիմնական միջոցներ	(4,411)	(2,474)
Ջուտ դրամական հոսքեր ներդրումային գործունեությունից	(4,411)	(2,474)
Դրամական հոսքեր ֆինանսական գործունեությունից		
Տեղաբաշխված միջոցների ավելացում	1,392,936	(1,898,535)
Վարկերի փոխառությունների ավելացում	(568,073)	597,253
Շահաբաժնի վճարում	(56,978)	(55,583)
Պարտատոմսեր	-	1,077,160
Այլ փոխառություններ	(420,000)	433,105
Ջուտ դրամական հոսքեր ֆինանսական գործունեությունից	347,885	153,400
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների գույտ աճ (նվազում)	346,623	(69,322)
Արտարժույթի փոփոխություն	(34,100)	(19,819)
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ ժամանակաշրջանի սկզբում	972,399	1,061,540
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ ժամանակաշրջանի վերջում	1,284,922	972,399