

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
Տարեկան ֆինանսական հաշվետվություններ  
և  
Անկախ աուդիտորի եզրակացություն  
2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար

Մարտ 2024,  
Երևան

## Բովանդակություն

- 3 Անկախ աուդիտորի եզրակացություն
  - 8 Համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն
  - 9 Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն
  - 10 Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն
  - 11 Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն
  - 13 Ֆինանսական հաշվետվություններին կից մաս կազմող ծանոթագրությունների ցանկ
  - 14 Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ
- 

Կազմակերպական-իրավական ձևը՝

Վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերություն

Հիմնական գործունեության նկարագիրը՝

Վարկերի տրամադրում ֆինանսական հաստատություններին

Վարչության նախագահ՝

Էդմոնդ Վարդումյան

## Անկախ աուդիտորի եզրակացություն

*«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերության բաժնետիրոջը*

### Կարծիք

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերության (այսուհետ՝ «Ընկերություն») ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը՝ առ 31 դեկտեմբերի 2023թ., ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունքի, սեփական կապիտալում փոփոխությունների, դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունները և ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները, որոնք ներառում են նշանակալի հաշվապահական գնահատումները և դատողությունները և այլ բացատրական տեղեկատվությունը:

Մեր կարծիքով, կից ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով ճշմարիտ են ներկայացնում Ընկերության ֆինանսական վիճակը 2023 թվականի դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա ֆինանսական արդյունքը և դրամական հոսքերը՝ Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ Հաշվապահական Հաշվառման Ստանդարտներ) համաձայն:

### Կարծիքի հիմք

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

Մենք անկախ ենք Ընկերությունից՝ համաձայն Հաշվապահների էթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված Պրոֆեսիոնալ հաշվապահի էթիկայի միջազգային կանոնագրքի (ներառյալ Անկախության միջազգային ստանդարտները) (ՀԷՄՄ կանոնագրք) և Հայաստանի Հանրապետությունում ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի նկատմամբ կիրառելի էթիկայի պահանջների, և կատարել ենք էթիկայի պահպանման մեր այլ պարտականություններն այս պահանջներին և ՀԷՄՄ կանոնագրքին համապատասխան:

Մենք հավատացած ենք, որ ձեռք ենք բերել բավարար համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ՝ մեր կարծիքն արտահայտելու համար:

### Առանցքային աուդիտորական հարցեր

Աուդիտի առանցքային հարցերն այն հարցերն են, որոնք մեր մասնագիտական դատողության համաձայն՝ առավել նշանակալի էին ընթացիկ տարվա ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի ընթացքում: Մենք անդրադարձել ենք այդ հարցերին 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:

## Առողիտի առանցքային հարց՝ Տրամադրված վարկերի ակնկալվող պարտքային կորուստ

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

Ընկերության վարկային պորտֆելը կազմված է բանկերին և վարկային կազմակերպություններին տրամադրված վարկերից:

Ծանոթագրություն 12-ում ներկայացված են Տրամադրված վարկերը, որոնք կազմել են, 98,45 մլրդ դրամ 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 80,7 մլրդ դրամ): Տրամադրված վարկերի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստը հանդիսանում է առողիտի առանցքային հարց վարկերի գումարի նշանակալի լինելու (Ընկերության ընդհանուր ակտիվների, 83.1%՝ 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, և 75,6%՝ 2022թ. 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:

Դատողությունների առանցքային ոլորտները ներառում են ՖՀՄՍ 9-ի կիրառման ընթացքում արժեզրկման որոշման պահանջների մեկնաբանումը, որն արտացոլվում է Ընկերության ակնկալվող պարտքային կորուստների մոդելում, վարկի որակի էական վատթարացման հետ կապված բացահայտումները, նաև ակնկալվող պարտքային կորուստների մոդելում օգտագործված ենթադրությունները, ինչպիսիք են երբորդ կողմի ֆինանսական վիճակը, ակնկալվող ապագա դրամական միջոցների հոսքերն ու կանխատեսվող մակրոտնտեսական գործոնները և լրացուցիչ միջոցներ կիրառելու անհրաժեշտությունը՝ արտացոլելու ընթացիկ կամ ապագա արտաքին գործոնները, որոնք պատշաճ կերպով հաշվի չեն առնվել ակնկալվող պարտքային կորուստների մոդելում: Սողելավորման տարբեր մեթոդների և ենթադրությունների կիրառումը կարող է հանգեցնել վարկերի արժեզրկման գծով կորստի պահուստի գնահատման էականորեն տարբեր արդյունքների: Սա կարող է էական ազդեցություն ունենալ Ընկերության ֆինանսական արդյունքների վրա:

Մենք անդրադարձել ենք այս հարցին հետևյալ ընթացակարգերի իրականացման միջոցով.

- Ուսումնասիրել ենք Ընկերության՝ ՖՀՄՍ 9-ի հիման վրա կորստի պահուստի ձևավորման քաղաքականությունը և համեմատել այն ՖՀՄՍ 9-ի պահանջների հետ:
- Գնահատել ենք ակնկալվող պարտքային կորուստների գծով պահուստի որոշման ժամանակ օգտագործվող տեղեկատվության նկատմամբ վերահսկողության համապատասխան գործիքների կառուցվածքը և թեստավորել ենք դրանց գործառնական արդյունավետությունը՝ ներառյալ վարկի ձևավորման պահին ստացված գործարքային տվյալները, վարկային որակի շարունակական ներքին գնահատումները, ակնկալվող պարտքային կորուստների մոդելի տվյալների պահպանումը:
- Գնահատել ենք ակնկալվող պարտքային կորուստների մոդելի նկատմամբ վերահսկողության համապատասխան գործիքների կառուցվածքը և թեստավորել ենք դրանց գործառնական արդյունավետությունը՝ ներառյալ մոդելի կառուցումը և հաստատումը, շարունակական վերահսկումը/հավաստիացումը, մոդելի կառավարումը և թվաբանական ճշգրտությունը:
- Ստուգել ենք Ընկերության՝ պարտքային ռիսկի էական աճի որոշման և ռիսկերի հակվածությունը տարբեր փուլերում դասակարգելու հիմնավորվածությունը:

- Գնահատել և թեստավորել ենք մոդելավորման էական ենթադրությունները՝ կենտրոնանալով Ընկերության կողմից ընդունված մոդելավորման առանցքային ենթադրությունների վրա, և պահուստների զգայունությունը մոդելավորման ենթադրությունների փոփոխությունների նկատմամբ:
- Ընկերության ղեկավարության կողմից ակնկալվող պարտքային կորուստների հաշվարկներում օգտագործված կանխատեսվող ենթադրությունների հետ կապված քննարկումներ ենք անցկացրել ղեկավարության հետ, որի ընթացքում ենթադրությունները հաստատվել են՝ օգտագործելով հանրամատչելի տեղեկատվությունը:
- Ուսումնասիրել ենք ռիսկերի ընտրանքային օրինակներ և իրականացրել ընթացակարգեր՝ վարկային որակի էական վատթարացման ռիսկերի ժամանակին բացահայտելու և անհատապես գնահատված ռիսկերի գծով ակնկալվող կորուստների հաշվարկը գնահատելու նպատակով:
- Ստուգել ենք 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ակնկալվող պարտքային կորուստների գծով պահուստի հաշվարկում ընդգրկված վարկերը, ներդրումային արժեթղթերի, տեղաբաշխումների և այլ ֆինանսական ակտիվների ամբողջականությունը: Ստուգել ենք կիրառված մոդելների տեսական հիմքերը, և թեստավորել դրանց մաթեմատիկական ամբողջականությունը:
- Արտաքին աղբյուրներից ստացվող տվյալների մասով վերանայել ենք նման տվյալների ընտրության գործընթացը, Ընկերության համար դրա տեղին լինելը և նման տվյալների նկատմամբ վերահսկողության ու կառավարման մեխանիզմը:
- Մենք գնահատել ենք բացահայտումների համապատասխանությունը և ամբողջականությունը:

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

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

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս ղեկավարությունը պատասխանատու է 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 չունի դրանից խուսափելու 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, ամբողջությամբ վերցված, 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, սակայն այն չի երաշխավորում, որ ԱՄՄ-ներին համապատասխան իրականացված աուդիտը միշտ կհայտնաբերի էական խեղաթյուրումը, երբ այն առկա է: Խեղաթյուրումները կարող են առաջանալ խարդախության կամ սխալի հետևանքով: Խարդախության կամ սխալի արդյունքում առաջացող խեղաթյուրումները համարվում են էական, երբ խելամտորեն կարող է ակնկալվել, որ դրանք՝ առանձին կամ միասին վերցրած, կազդեն ֆինանսական հաշվետվություններն օգտագործողների՝ այդ ֆինանսական հաշվետվությունների հիման վրա կայացրած տնտեսական որոշումների վրա:

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:
- պատկերացում ենք կազմում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության մասին՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընթացակարգեր նախագծելու, և ոչ թե Ընկերության ներքին հսկողության արդյունավետության վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու համար:
- գնահատում ենք հաշվապահական հաշվառման կիրառված քաղաքականության տեղին լինելը, ինչպես նաև ղեկավարության կողմից կատարած հաշվապահական հաշվառման գնահատումների և կից բացահայտումների խելամտությունը:
- եզրահանգում ենք ղեկավարության կողմից հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքի կիրառման տեղին լինելու վերաբերյալ, և հիմնվելով ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա գնահատում ենք՝ արդյոք առկա է էական անորոշություն դեպքերի կամ իրավիճակների վերաբերյալ, որոնք կարող են նշանակալի կասկած հարուցել Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության վրա: Եթե մենք եզրահանգում ենք, որ առկա է էական անորոշություն, ապա մեզանից պահանջվում է աուդիտորի հաշվետվությունում ուշադրություն

հրավիրել ֆինանսական հաշվետվությունների համապատասխան բացահայտումներին, կամ, եթե այդ բացահայտումները անբավարար են, ձևափոխել մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են մինչև մեր հաշվետվության ամսաթիվը ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա: Այնուամենայնիվ, ապագա դեպքերը կամ հանգամանքները կարող են հանգեցնել Ընկերության կողմից անընդհատության հիմունքով գործունեությունը շարունակելու դադարեցմանը.

- գնահատում ենք ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ բացահայտումները, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած իրադարձությունների ու գործարքների ճշմարիտ ներկայացումը:

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

Կառավարման օղակներում գտնվող անձանց տրամադրում ենք նաև հավաստիացում, որ պահպանել ենք անկախությանը վերաբերող էթիկայի պահանջները և տեղեկացնում ենք բոլոր հարաբերությունների և այլ հարցերի մասին, որոնք ըստ ողջամիտ ենթադրության, կարող են անդրադառնալ մեր անկախության վրա, և, կիրառելի լինելու դեպքում, ռիսկերը վերացնելու կամ անկախության պահպանմանն ուղղված միջոցառումների վերաբերյալ :

Կառավարման օղակներում գտնվող անձանց հաղորդակցված հարցերից որոշում ենք այն հարցերը, որոնք առավել նշանակալի էին հաշվետու ժամանակաշրջանի ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի ընթացքում և, հետևաբար, հանդիսանում են աուդիտի առանցքային հարցեր: Մենք նկարագրում ենք այդ հարցերը մեր աուդիտորական եզրակացությունում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ օրենքով կամ կարգավորող ակտերով արգելված է հարցի հրապարակային բացահայտումը, կամ, երբ խիստ բացառիկ հանգամանքներում, որոշում ենք, որ տվյալ հարցը չպետք է ներկայացվի աուդիտորական եզրակացությունում, քանի որ կարող է ողջամտորեն ակնկալվել, որ դրա ներկայացման հետ կապված բացասական հետևանքներն ավելի շատ կլինեն, քան դրա ներկայացումից հանրային օգուտը :

Այս անկախ աուդիտորական եզրակացության ներկայացման հիմք հանդիսացող աուդիտի իրականացման համար պատասխանատու գործընկերն է՝

27 մարտի 2024թ.

«Բի-Դի-Օ Արմենիա» ՓԲԸ



Վահագն Երիզանյան, FCCA  
Տնօրեն

Դավիթ Եղիզարյան, FCCA

Գործընկեր

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ  
 Համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն  
 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ

	Ծան.	2023 հազար դրամ	2022 հազար դրամ
Տոկոսային եկամուտ	5	8,414,285	7,332,620
Տոկոսային ծախսեր	5	(4,277,131)	(3,094,366)
<b>Զուտ տոկոսային եկամուտ</b>		<b>4,137,154</b>	<b>4,238,254</b>
Այլ եկամուտ		(2)	1,630
Արտարժույթային գործարքներից զուտ վնաս		(386)	-
Ոչ առևտրային ակտիվների և պարտավորությունների արտարժույթային փոխարկումից զուտ վնաս/օգուտ		41,646	(237,459)
Արժեզրկման ծախսի հակադարձում, զուտ	6	(68,451)	95,646
Անձնակազմի գծով ծախսեր	7	(202,929)	(171,039)
Այլ ծախսեր	8	(91,742)	(71,453)
<b>Շահույթ մինչև հարկվելը</b>		<b>3,815,290</b>	<b>3,855,579</b>
Շահութահարկի գծով ծախս	9	(680,782)	(738,118)
<b>Շահույթ հարկումից հետո</b>		<b>3,134,508</b>	<b>3,117,461</b>
<b>Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք</b>			
<i>Հողվածներ, որոնք վերադասակարգված են կամ կարող են հետագայում վերադասակարգվել որպես շահույթ կամ վնաս</i>			
<b>Իրական արժեքի պահուստի շարժ (պարտքային գործիքներ)</b>			
Իրական արժեքի զուտ փոփոխություն	13	28,358	8,843
Փոփոխություններ ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստում	13	2,386	2,904
Այլ համապարփակ եկամտին վերաբերող բաղկացուցիչ մասի շահութահարկ	13	(5,535)	(2,115)
<b>Տարվա այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք՝ առանց շահութահարկի</b>		<b>25,209</b>	<b>9,632</b>
<b>Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք</b>		<b>3,159,717</b>	<b>3,127,093</b>

Ֆինանսական հաշվետվությունները (էջ 8-68) հաստատվել են «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ ղեկավարության կողմից 2024թ. մարտի 27-ին:

Գործադիր տնօրեն  
 Էդմոնդ Վարդումյան




Գլխավոր հաշվապահ  
 Լիլիթ Խոնամյան





**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ**

	Ծան.	31.12.2023թ. հազար դրամ	31.12.2022թ. հազար դրամ
<b>Ակտիվներ</b>			
Դրամական միջոցներ	10	4,639,268	10,204,995
Պահանջներ բանկերի նկատմամբ	11	9,525,830	13,620,669
Տրամադրված վարկեր	12	98,416,623	80,669,732
Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	13	2,252,698	567,928
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	14	3,478,137	1,432,570
Հիմնական միջոցներ և ոչ նյութական ակտիվներ	15	70,002	91,199
Այլ ակտիվներ	16	6,135	73,969
<b>Ընդամենը ակտիվներ</b>		<b>118,388,692</b>	<b>106,661,062</b>
<b>Պարտավորություններ</b>			
Վարկեր ՀՀ ԿԲ-ից	17	31,829,654	30,072,720
Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	18	11,029,377	11,338,480
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	19	22,639,296	15,477,213
Ընթացիկ հարկի գծով պարտավորություններ		529,277	543,270
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ	9	174,233	179,893
Այլ պարտավորություններ	20	58,140	80,488
		<b>66,259,977</b>	<b>57,692,064</b>
<b>Կապիտալ</b>			
Կանոնադրական կապիտալ		29,902,440	29,902,440
Գլխավոր պահուստ		926,867	782,349
Իրական արժեքի պահուստ ներդրումային արժեթղթերի գծով		40,990	15,781
Զբաղիված շահույթ		21,258,418	18,268,428
	22	<b>52,128,715</b>	<b>48,968,998</b>
<b>Ընդամենը պարտավորություններ և կապիտալ</b>		<b>118,388,692</b>	<b>106,661,062</b>

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ**

	Ծան.	2023թ. հազ. դրամ	2022թ. հազ. դրամ
<b>Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</b>			
Ստացված տոկոսներ		8,359,372	7,540,244
Վճարված տոկոսներ		(3,950,638)	(2,897,302)
Անձնակազմի և այլ ընդհանուր վարչական ծախսերի գծով վճարումներ		(196,579)	(166,425)
Դրամական միջոցների հոսքեր մինչև գործառնական ակտիվների և պարտավորությունների փոփոխությունը		<u>4,212,155</u>	<u>4,476,517</u>
<b>Զուտ գործառնական ակտիվների (աճ)/ նվազում</b>			
Ֆինանսական կազմակերպություններում տեղաբաշխված միջոցներ		4,020,668	10,060,092
Վարկեր բանկերին և ֆինանսական կազմակերպություններին		(17,523,416)	(18,981,742)
Այլ ակտիվներ		(12,709)	(47,482)
Այլ պարտավորություններ		(78,564)	(67,078)
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցների հոսքեր մինչև շահութահարկը		<u>(9,381,866)</u>	<u>(4,559,693)</u>
Վճարված շահութահարկ		(706,005)	(684,976)
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ		<u>(10,087,871)</u>	<u>(5,244,669)</u>
<b>Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</b>			
Հիմնական միջոցների և ոչ նյութական ակտիվների ձեռք բերում		(17,212)	(8,698)
Արժեթղթերի ձեռք բերում		(3,549,138)	(1,411,103)
Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ		<u>(3,566,350)</u>	<u>(1,419,801)</u>
<b>Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</b>			
ՀՀ ԿԲ-ից վարկերի ստացում	21	5,932,075	9,168,605
ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկերի մարում	21	(4,182,770)	(4,300,560)
Միջազգային ֆինանսական կազմակերպություններից միջոցների ստացում	21		5,296,494
Միջազգային ֆինանսական կազմակերպություններից միջոցների մարում	21	(634,022)	(346,529)
Պարտքային արժեթղթերի թողարկումից մուտքեր	21	9,963,247	9,205,199
Պարտքային արժեթղթերի մարում	21	(3,000,000)	(3,500,000)
Ֆինանսական վարձակալության գծով պարտավորություն	20,21	(27,584)	(23,380)
Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ		<u>8,050,946</u>	<u>15,499,829</u>
Դրամական միջոցների զուտ աճ/(նվազում)		<u>(5,603,275)</u>	<u>8,835,359</u>
Արտարժույթի փոխարկման ազդեցությունը դրամական միջոցների վրա		37,320	(34,026)
Դրամական միջոցների աննկալվող պարտքային կորուստների պահուստում փոփոխության ազդեցությունը	10	206	(289)
Դրամական միջոցներ տարվա սկզբի դրությամբ		<u>10,205,017</u>	<u>1,403,953</u>
Դրամական միջոցներ տարվա վերջի դրությամբ	10	<u>4,639,268</u>	<u>10,205,017</u>

**«Ազգային Հիփոթեքային Հնկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Մեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար**

	Կանոնադրական կապիտալ հազ. դրամ	Գլխավոր պահուստ հազ. դրամ	Գումարման արժեթղթերի գծով հազ. դրամ	Կուտակված շահույթ հազ. դրամ	Ընդամենը հազ. դրամ
<b>Մնացորդը 2022թ. հունվարի 1-ի դրությամբ</b>	29,902,440	633,948	6,149	15,299,368	45,841,905
<b>Ընդամենը համապարփակ եկամուտ</b>	-	-	-	3,117,461	3,117,461
Հաշվետու ժամանակաշրջանի շահույթ	-	-	-	-	-
<b>Այլ համապարփակ եկամուտ</b>	-	-	8,843	-	8,843
Իրական արժեքով այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթերի իրական արժեքի գուտ փոփոխություն	-	-	-	-	-
Իրական արժեքով այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթերի ակկիակվող պարտքային կորուստների պահուստում գուտ փոփոխություն	-	-	2,904	-	2,904
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքին վերաբերող բաղկացուցիչ մասի շահութահարկ	-	-	(2,115)	-	(2,115)
<b>Ընդամենը այլ համապարփակ եկամուտ</b>	-	-	9,632	-	9,632
<b>Ընդամենը հաշվետու ժամանակաշրջանի համապարփակ եկամուտ</b>	-	-	9,632	3,117,461	3,127,093
<b>Բաժնետերերի հետ գործարքներ</b>	-	148,401	-	(148,401)	-
Պահուստին հատկացումներ	-	148,401	-	(148,401)	-
<b>Ընդամենը բաժնետերերի հետ գործարքներ</b>	-	782,349	15,781	18,268,428	48,968,998
<b>Մնացորդը 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ</b>	29,902,440	-	-	-	29,902,440

<b>Ընդամենը համապարփակ եկամուտ</b>	-	-	-	3,134,508	3,134,508
Հաշվետու ժամանակաշրջանի շահույթ	-	-	-	-	-
<b>Այլ համապարփակ եկամուտ</b>	-	-	28,358	-	28,358
Իրական արժեքով այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթերի իրական արժեքի գուտ փոփոխություն	-	-	-	-	-

Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթերի ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստում գուտ փոփոխություն Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքին վերաբերող բաղկացուցիչ մասի շահույթահարկ  
**Ընդամենը այլ համապարփակ եկամուտ**  
**Ընդամենը հաշվետու ժամանակաշրջանի համապարփակ եկամուտ**  
**Բաժնետերերի հետ գործարքներ**  
 Պահուստին հատկացումներ  
**Ընդամենը բաժնետերերի հետ գործարքներ**  
**Մնացորդը 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ**

-	-	2,386	-	2,386
-	-	(5,535)	-	(5,535)
-	-	25,209	-	25,209
-	-	25,209	3,134,508	3,159,717
-	144,519	-	(144,519)	-
-	-	-	-	-
29,902,440	926,868	40,990	21,258,418	52,128,715

**Բովանդակություն**

1.	Ընկերության վերաբերյալ .....	14
2.	Պատրաստման հիմունքներ.....	14
3.	Նշանակալի հաշվապահական գնահատումներ և դատողություններ .....	16
4.	Ֆինանսական գործիքներ - ռիսկերի կառավարում .....	17
5.	Զուտ տոկոսային եկամուտ.....	34
6.	Արժեզրկման ծախսի զուտ հակադարձում .....	34
7.	Անձնակազմի գծով ծախսեր .....	35
8.	Այլ ծախսեր .....	35
9.	Շահութահարկի գծով ծախս .....	35
10.	Դրամական միջոցներ.....	39
11.	Պահանջներ բանկերի նկատմամբ .....	39
12.	Տրամադրված վարկեր .....	40
13.	Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր.....	42
14.	Ամորտիզացված արժեքով չափվող ներդրումային արժեթղթեր .....	43
15.	Հիմնական միջոցներ և ոչ նյութական ակտիվներ.....	44
16.	Այլ ակտիվներ.....	45
17.	Վարկեր ՀՀ ԿԲ-ից.....	45
18.	Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ ..	46
19.	Թողարկված պարտքային արժեթղթեր.....	46
20.	Այլ պարտավորություններ.....	47
21.	Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքերի համադրում.....	48
22.	Կապիտալ .....	51
23.	Գործարքներ կապակցված կողմերի հետ.....	51
24.	Պայմանական պարտավորություններ .....	52
25.	Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություններ .....	53

## 1. Ընկերության վերաբերյալ

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպությունը (այսուհետ՝ Ընկերություն) հիմնվել է 2009թ. հունիսին և հանդիսանում է փակ բաժնետիրական ընկերություն՝ գործելով Հայաստանի Հանրապետության (այսուհետ՝ ՀՀ) օրենսդրության շրջանակներում: Ընկերությունը գրանցվել է 2009թ. հունիսի 16-ին ՀՀ կենտրոնական բանկի (այսուհետ՝ ՀՀ ԿԲ) կողմից խորհրդի թիվ 182 Ա որոշմամբ, թիվ 26 գրանցման վկայականով:

Ընկերությունը ստեղծվել է ՀՀ հիփոթեքային շուկայի զարգացմանն օժանդակելու նպատակով, որն իրականացվում է բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից ֆիզիկական անձանց տրամադրված հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման միջոցով:

Ընկերության գրասենյակը գտնվում է Երևանում: Ընկերության իրավաբանական հասցեն է՝ ք. Երևան, Հանրապետության 22, թիվ 7/1 տարածք:

Ընկերության աշխատողների միջին թվաքանակը կազմել է 23 մարդ ( 2022թ.՝ 22 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:

Արցախի Հանրապետությունում պատերազմը և վիճարկելի տարածքների շուրջ ընթացող քաղաքական զարգացումները զգալի ազդեցություն են ունեցել Հայաստանի տնտեսության վրա: Ներկայիս փուլը կարելի է բնութագրել որպես կայուն վերականգնման ժամանակաշրջան:

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

## 2. Պատրաստման հիմունքներ

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված Ֆինանսական Հաշվետվությունների Միջազգային Ստանդարտների ներառյալ Ֆինանսական Հաշվետվությունների Միջազգային Ստանդարտները (ՖՀՄՍ), Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտները (ՀՀՄՍ) և դրանց մեկնաբանությունները (հավաքականորեն՝ ՖՀՄՍ Հաշվապահական Հաշվառման Ստանդարտներ), պահանջներին համապատասխան:

Ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման համար որդեգրված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության հիմնական դրույթները ներկայացված են Ծանոթագրություն 25-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:

ՖՀՄՄ-ներ Հաշվապահական Հաշվառման 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, բացառությամբ իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքով չափվող ֆինանսական գործիքների:

#### *Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության փոփոխություններ*

Ընկերությունը 2023 թվականի հունվարի 1-ից իր տարեկան հաշվետու ժամանակաշրջանի համար առաջին անգամ կիրառել է հետևյալ ստանդարտներն ու փոփոխությունները

- *Հաշվապահական հաշվառման գնահատումների սահմանում (ՀՀՄՄ 8 փոփոխություն)*
- *Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության բացահայտումներ (ՀՀՄՄ 1 և ՖՀՄՄ Գործնական Հայտարարության 2 փոփոխություն)*
- *Հաշվապահական հաշվառման գնահատումների սահմանում (Փոփոխություններ ՀՀՄՄ 8-ի հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության մեջ, հաշվապահական հաշվառման գնահատումների փոփոխություններ և սխալներ)*

Հրապարակված ՖՀՄՄ-ներ Հաշվապահական Հաշվառման Ստանդարտների որոշակի փոփոխությունները, որոնք պարտադիր չեն 2023 թվականի դեկտեմբերի 31-ի հաշվետու ժամանակաշրջանների համար Ընկերության կոմից վաղաժամկետ չեն ընդունվել: Ակնկալվում է, որ այս փոփոխություններն էական ազդեցություն չեն ունենա Ընկերության վրա ընթացիկ կամ ապագա հաշվետու ժամանակաշրջաններում:

### 3. Նշանակալի հաշվապահական գնահատումներ և դատողություններ

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

- *Ֆինանսական ակտիվների դասակարգում.* այն բիզնես մոդելի գնահատումը, որի շրջանակներում պահվում են ակտիվները և պայմանագրային դրույթների գնահատումը, որոշելու համար, թե արդյո՞ք որոշակի ամսաթվերին առաջացող դրամական միջոցների հոսքերը հանդիսանում են միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի գծով հաշվարկված տոկոսների վճարումներ – Ծանոթագրություն 25;
- *Ֆինանսական գործիքների արժեզրկում.* գնահատում, թե արդյո՞ք ֆինանսական ակտիվի պարտքային ռիսկն էականորեն աճել է սկզբնական ճանաչումից հետո, մինչև այն պարտքային ռիսկի բնութագիր ունեցող ակտիվների խմբավորումը, սպասվելիք պարտքային վնասի գնահատումը՝ այդ թվում ապագայի կանխատեսմանը վերաբերող տեղեկատվության օգտագործմամբ;
- *Հիմնական միջոցների օգտակար ծառայության ժամկետ*  
Հիմնական միջոցների օգտակար ծառայության ժամկետի գնահատումը դատողության արդյունք է՝ հիմնված նման ակտիվի հետ կապված փորձի վրա: Ապագա տնտեսական օգուտները մարմնավորվում են ակտիվներում և սպառվում հիմնականում օգտագործմանը զուգընթաց: Այնուամենայնիվ, այնպիսի գործոնները, ինչպիսիք են գործառնական, տեխնիկական կամ առևտրային մաշվածությունները, հաճախ հանգեցնում են ակտիվի տնտեսական օգուտների նվազեցմանը: Ղեկավարությունը մնացորդային օգտակար ծառայության ժամկետը գնահատում է ակտիվի ընթացիկ տեխնիկական վիճակին համապատասխան և ըստ այն գնահատված ժամանակաշրջանի, որի ընթացքում Ընկերությունը կանխատեսում է ստանալ օգուտներ: Մնացորդային օգտակար ծառայության ժամկետի գնահատման համար հաշվի են առնվում հետևյալ հիմնական գործոններն. ակտիվների կանխատեսվող օգտագործումը, գործառնական գործոններից և պահպանման ծրագրից կախված՝ մաշվածությունը և շուկայական պայմանների փոփոխություններից առաջացող տեխնիկական և առևտրային մաշվածությունը:

#### ***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 դիտարկելի էլակետային տվյալներ: Իրական արժեքի չափման համար օգտագործվող էլակետային տվյալները դասակարգվում են ըստ տարբեր մակարդակների՝ կախված նրանից, թե որքանով են գնահատման մեթոդի մեջ օգտագործվող տվյալները դիտարկելի («իրական արժեքի հիերարխիա»):

- *Մակարդակ 1 - Նույնական ակտիվների կամ պարտավորությունների համար ակտիվ շուկաներում գնանշվող գներ (չճշգրտված);*
- *Մակարդակ 2 - Ուղղակի կամ անուղղակիորեն դիտարկելի էլակետային տվյալներ՝ բացառությամբ 1-ին մակարդակում ներառվող գնանշվող գներից;*
- *Մակարդակ 3 - Ոչ դիտարկելի էլակետային 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 հետևյալ ֆինանսական ռիսկերին՝

- Պարտքային ռիսկ
- 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:

Ընկերության գործունեությանը բնորոշ է ֆինանսական ռիսկերի բազմազանություն և այդ գործունեությունը ենթադրում է ռիսկերի որոշակի աստիճանի և համադրությունների վերլուծություն, գնահատում, ընդունում և կառավարում: Ռիսկի կրումը ֆինանսական գործունեության անբաժանելի մասն է, և գործառնական ռիսկերը գործունեության անխուսափելի հետևանքն են: Այդուհանդերձ, Ընկերության նպատակն է հասնել ռիսկերի և օգուտների միջև համապատասխան հավասարակշռության և նվազագույնի հասցնել Ընկերության ֆինանսական վիճակի վրա անցանկալի ազդեցությունները:

Ընկերության ռիսկի կառավարման քաղաքականության նպատակն է ախտորոշել և վերլուծել ռիսկերը, սահմանել ռիսկի համապատասխան սահմանաչափեր և հսկողություն, և արժանահավատ ինչպես նաև նորացված տեղեկատվական համակարգերի միջոցով վերահսկել ռիսկերը և սահմանաչափերի պահպանումը: Ընկերությունը պարբերաբար վերանայում է ռիսկի կառավարման քաղաքականությունը և համակարգերը՝ շուկայում, ապրանքներում փոփոխություններն արտացոլելու և լավագույն փորձի հետևելու համար:

Ռիսկերի կառավարումն իրականացվում է Ընկերության Ղեկավարության կողմից՝ ըստ Ընկերության Ընդհանուր ժողովի հաստատած վարկային քաղաքականության և ներքին կանոնակարգերի: Ղեկավարությունը ախտորոշում, գնահատում և միջոցներ է ձեռնարկում զսպելու ֆինանսական ռիսկերը:

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.

- Տրամադրված վարկեր
- Դրամական միջոցներ
- Պահանջներ բանկերի նկատմամբ
- Ներդրումային արժեթղթեր

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

- Վարկեր ՀՀ ԿԲ-ից
- Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ
- Թողարկված պարտքային արժեթղեր
- Վարձակալական պարտավորություններ
- Այլ պարտավորություններ

*(բ) Ֆինանսական գործիքներ ըստ կատեգորիաների*

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ

	2023թ. հազ. դրամ	2022թ. հազ. դրամ
Տրամադրված վարկեր	98,416,623	80,669,732
Պահանջներ բանկերի նկատմամբ	9,525,830	13,620,669
Դրամական միջոցներ	4,639,268	10,204,995
Ներդրումային արժեթղեր	3,478,137	1,432,570
	<u>116,059,858</u>	<u>105,927,966</u>

Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ արդյունքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ

	2023թ. հազ. դրամ	2022թ. հազ. դրամ
Ներդրումային արժեթղեր	2,252,698	567,928
	<u>2,252,698</u>	<u>567,928</u>

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական պարտավորություններ

	2023թ. հազ. դրամ	2022թ. հազ. դրամ
Վարկեր ՀՀ ԿԲ-ից	31,829,654	30,072,720
Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	11,029,377	11,338,480
Թողարկված պարտքային արժեթղեր	22,639,296	15,477,213
Այլ պարտավորություններ	58,140	80,488
	<u>65,556,467</u>	<u>56,968,901</u>

*(գ) Իրական արժեքով չչափվող ֆինանսական գործիքներ*

Իրական արժեքով չչափվող ֆինանսական գործիքները ներառում են դրամական միջոցները, պահանջներ բանկերի նկատմամբ, տրամադրված վարկերը, ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկերը, միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ պարտավորությունները, թողարկված պարտքային արժեթղերը և այլ պարտավորությունները:

Մեկ ամիս մարման ժամկետ ունեցող ակտիվների և պարտավորությունների համար, հաշվեկշռային արժեքը մոտավոր արտացոլում է իրական արժեքը, քանի որ այս ֆինանսական գործիքների մարման ժամկետները բավականին կարճ են: Մեկ ամսից ավելի մարման ժամկետ ունեցող ակտիվների և պարտավորությունների իրական արժեքը սահմանվում է ակնկալվող ապագա դրամական միջոցների հոսքերի հաշվարկից ելնելով և գեղջվում է տարվա վերջի դրությամբ գործող համապատասխան տոկոսադրույքներով, որոնք հիմնականում համընկնում են գործող տոկոսադրույքներին:

Տրամադրված վարկերի գնահատված իրական արժեքները, որոնք ունեն ֆիքսված տոկոսադրույք, սահմանվում են ելնելով ակնկալվող ապագա դրամական միջոցների հոսքերի հաշվարկից, որոնք զեղչվում են նման պարտքային ռիսկ և մարման ժամկետ ունեցող գործիքների ընթացիկ տոկոսադրույքներով:

ՀՀ ԿԲ-ից և միջազգային ֆինանսական կազմակերպություններից ստացված վարկերի իրական արժեքը գնահատվում է օգտագործելով զեղչված դրամական միջոցների հոսքերի մեթոդը, կիրառելով տարվա վերջի դրությամբ գործող համապատասխան տոկոսադրույքները, որոնք հիմնականում համընկնում են գործող տոկոսադրույքին:

Թողարկված պարտքային արժեթղթերի գնահատված իրական արժեքը սահմանվում է՝ ելնելով ակնկալվող ապագա դրամական միջոցների հոսքերի հաշվարկից, որոնք զեղչվում են տարվա վերջի դրությամբ գործող համապատասխան տոկոսադրույքներով, որոնք հիմնականում համընկնում են գործող տոկոսադրույքներին:

Իրական արժեքի չափման նպատակով գնահատման կիրառված մեթոդները բոլոր ակտիվների և պարտավորությունների մասով համապատասխանում են իրական արժեքի հիերարխիայի մակարդակ 2-ին:

### **Վարկային ռիսկ**

Ընկերության գործունեությունը ենթարկվում է վարկային ռիսկի՝ կապված վարկառուի կողմից պարտավորության չկատարելու հետ, որը Ընկերությանը կորուստներ կարող է պատճառել: Վարկային ռիսկը Ընկերության կարևորագույն ռիսկն է, այդ պատճառով էլ այն առանձնակի ուշադրությամբ է վերահսկվում: Վարկային ռիսկը կապված է հիմնականում վարկային գործառնությունների հետ, որոնք հանգեցնում են վարկերի տրամադրմանը և ներդրումային գործունեության հետ, որոնք Ընկերության ակտիվների պորտֆելի մեջ ավելացնում են պարտքային արժեթղթերը:

Ընկերության հիմնական գործունեությունը բանկերին և վարկային կազմակերպություններին վարկերի տրամադրումն է: Զգալի ֆինանսական վնասներից խուսափելու համար Ընկերությունը կիրառում է տարբեր մեթոդներ վարկային ռիսկերը որոշելու և արդյունավետորեն կառավարելու նպատակով:

Վարկային ռիսկի կառավարումը և վերահսկողությունը իրականացվում է Ընկերության վարկերի հսկողության բաժնի կողմից և հաշվետվությունները պարբերաբար ներկայացվում են կազմակերպության Ղեկավարությանը:

Ընկերության ֆինանսական ակտիվների հաշվեկշռային արժեքը լավագույնս ներկայացնում է նրանց վարկային ռիսկի առավելագույն ենթարկվածությունը՝ առանց հաշվի առնելու պահվող գրավը կամ պարտքի որակի բարելավման այլ միջոցները:

### ***Ընդհանուր նպատակներ, քաղաքականություն և գործընթացներ***

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

#### ***Վարկային ռիսկի առավելագույն չափը***

Ընկերության վարկային ռիսկի առավելագույն չափը զգալիորեն տատանվում է և կախված է ինչպես անհատական, այնպես էլ ընդհանուր շուկայական տնտեսության ռիսկերից: Հաշվեկշռային ֆինանսական ակտիվների գծով առավելագույն ռիսկը հավասար է այդ ակտիվների հաշվեկշռային արժեքին նախքան որևէ հաշվանցում կամ գրավի ազդեցություն հաշվի առնելը:

Ընկերությունը սահմանում է պահուստ արժեզրկումից կորուստների գծով, որն իրենից

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

ներկայացնում է վարկային պորտֆելում սպասվող վնասների գնահատումը: Ստորև ներկայացված է վարկային ռիսկին ֆինանսական ակտիվների ենթարկվածության առավելագույն չափը հաշվետու ամսաթվի դրությամբ:

	2023թ. հազ. դրամ		2022թ. հազ. դրամ	
	Փուլ 1	Ընդամենը	Փուլ 1	Ընդամենը
<b>Դրամական միջոցներ</b>				
Համախառն հաշվեկշռային արժեք	4,639,402	4,639,402	10,205,334	10,205,334
Արժեզրկումից պահուստ	(134)	(134)	(339)	(339)
<b>Զուտ հաշվեկշռային արժեք</b>	<u>4,639,268</u>	<u>4,639,268</u>	<u>10,204,995</u>	<u>10,204,995</u>
<b>Պահանջներ բանկերի նկատմամբ</b>				
Համախառն հաշվեկշռային արժեք	9,634,111	9,634,111	13,713,988	13,713,988
Արժեզրկումից պահուստ	(108,281)	(108,281)	(93,319)	(93,319)
<b>Զուտ հաշվեկշռային արժեք</b>	<u>9,525,830</u>	<u>9,525,830</u>	<u>13,620,669</u>	<u>13,620,669</u>
<b>Տրամադրված վարկեր</b>				
Համախառն հաշվեկշռային արժեք	98,449,135	98,449,135	80,694,200	80,694,200
Արժեզրկումից պահուստ	(32,512)	(32,512)	(24,468)	(24,468)
<b>Զուտ հաշվեկշռային արժեք</b>	<u>98,416,623</u>	<u>98,416,623</u>	<u>80,669,732</u>	<u>80,669,732</u>
<b>Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր</b>				
Համախառն հաշվեկշռային արժեք	2,252,698	2,252,698	567,928	567,928

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Արժեզրկումից պահուստ	(26,676)	(26,676)	(6,613)	(6,613)
<i>Ամորտիզացված արժեքով չափվող ներդրումային արժեթղթեր</i>				
Համախառն հաշվեկշռային արժեք	3,520,501	3,520,501	1,449,347	1,449,347
Արժեզրկումից պահուստ	(42,364)	(42,364)	(16,777)	(16,777)
<b>Զուտ հաշվեկշռային արժեք</b>	<b>3,478,137</b>	<b>3,478,137</b>	<b>1,432,570</b>	<b>1,432,570</b>

**Արժեզրկման գնահատում**

*Պարտքային ռիսկի էական աճ*

Յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ Ընկերությունը գնահատում է, թե արդյոք էական է ֆինանսական գործիքի պարտքային ռիսկի աճը սկզբնական ճանաչումից հետո: Գնահատում կատարելիս, Ընկերությունը օգտագործում է ֆինանսական գործիքի մարման ակնկալվող ժամկետի ընթացքում պարտագանցման տեղի ունենալու ռիսկի փոփոխությունները, այլ ոչ թե ակնկալվող պարտքային կորուստների գումարի փոփոխությունները: Երբ Ընկերությունն որոշում է, թե արդյոք տեղի է ունեցել ֆինանսական գործիքի գծով պարտականությունների չկատարման ռիսկի էական աճ սկզբնական ճանաչումից հետո, այն դիտարկում է ողջամիտ և հիմնավորված տեղեկատվությունը, որը տեղին է և հասանելի առանց անհարկի ծախսերի կամ ջանքերի: Գնահատումը ներառում է թե՛ քանակական և թե՛ որակական տվյալները, ինչպես նաև Ընկերության նախկին փորձի, վարկի որակի փորձագետների գնահատման և ապագայամետ տեղեկատվության վրա հիմնված վերլուծությունը: Այնուամենայնիվ, եթե ապագային միտված տեղեկատվությունը (ինչպես անհատական, այնպես էլ խմբային կերպով) հասանելի չէ առանց չարդարացված ծախսերի կամ ջանքերի, Ընկերությունն օգտագործում է ժամկետանց օրերի վերաբերյալ տեղեկատվությունը որոշելու համար, թե արդյոք առկա է պարտքային ռիսկի էական աճ սկզբնական ճանաչման պահից հետո: Պարտքային ռիսկի էական աճը որոշելու համար, Ընկերությունը հաշվի է առնում ապագային միտված ինչպես քանակական, այնպես էլ ապագային միտված որակական չափանիշներ: Պարտագանցում տեղի ունենալու հավանականության աճի էականությունը կախված է սկզբանական ճանաչման պահին պարտագանցում տեղի ունենալու հավանականությունից:

Բացի այդ, ընդհանուր առմամբ, որակական գործոնները, որոնք ցույց են տալիս պարտքային ռիսկի աճ, արտացոլվում են պարտագանցում տեղի ունենալու հավանականության հաշվարկման մոդելներում և, այդպիսով, ընդգրկված են քանակական գնահատման մեջ, այլ ոչ թե առանձին որակական գնահատման մեջ: Այնուամենայնիվ, եթե քանակական գնահատման մեջ հնարավոր չէ որակական գործոնների վերաբերյալ ամբողջ ընթացիկ տեղեկատվությունը ներառել, որակական գնահատման մեջ դրանք դիտարկվում են առանձին՝ պարտքային ռիսկի զգալի աճի որոշման ժամանակ:

*Ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ պահանջների չափանիշներ*

Ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ պահանջների պարտքային ռիսկի էական աճի որոշման չափանիշները ներկայացված են հետևյալ պարագրաֆներում: Պարտքային ռիսկի էական աճը սահմանելիս ներկայացված բոլոր չափանիշներն ունեն նույն կշիռը:

- 30 օր ժամկետանց – 30 օրից ավել ժամկետանց լինելը պարտքային ռիսկի էական աճի ցուցիչ է:

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

---

- Ժամկետանց – 30 օրից տարբերվող ժամկետանց: Պարտքային ռիսկի էական աճ է դիտարկվում այն դեպքում, եթե, չնայած հաշվետու ամսաթվի դրությամբ ժամկետանց օրերը 30-ից քիչ են, վերջին 6 ամսվա ընթացքում 60-ից ավել ժամկետանց օրերի առնվազն մեկ դեպք է գրանցվել:
- Արտաքին վարկանիշային ցուցանիշի փոփոխություն - այս չափանիշի շրջանակներում հաշվի է առնվում կորպորատիվ վարկանիշը: Վարկանշային ցուցանիշի էական փոփոխությունը վարկանիշային գործակալության կողմից (Standard & Poor's, Moody's և Fitch) վկայում է պարտքային ռիսկի էական աճի մասին: Պարտքային ռիսկի էական աճ դիտարկվում է, երբ Moody's գործակալության կողմից հաստատված վարկանիշը իջնում է երեք նիշով ներդրումային վարկանիշում, Ba1-ից B1 միջակայքում 2 նիշով (Moody's կամ համարժեք S&P և Fitch գործակալություններ) և մեկ նիշով B2-ից (Moody's կամ համարժեք S&P և Fitch գործակալություններ) սկսած միջակայքում:
- Համեմատական փոփոխություն 12-ամսյա պարտազանցում տեղի ունենալու հավանականության մեջ: 12-ամսյա պարտազանցում տեղի ունենալու հավանականության մեջ էական փոփոխությունը դիտարկվում է որպես պարտազանցում տեղի ունենալու հավանականության փոփոխություն գործիքի ամբողջ ժամկետի համար: Դա վկայում է պարտքային ռիսկի էական աճի մասին:
- Պարտազանցման տեղի ունենալու հավանականության համեմատական փոփոխություն գործիքի ամբողջ ժամկետի համար - պարտազանցման տեղի ունենալու հավանականության էական աճը գործիքի ամբողջ ժամկետի համար վկայում է պարտքային ռիսկի էական աճի մասին:
- Պարտազանցում («փուլ 3») վերջին 12 ամիսների ընթացքում - գոյություն ունի պարտքային ռիսկի էական աճ, անկախ այն հանգամանքի, որ հաշվետու օրվա դրությամբ մնացորդները չեն դասակարգվում որպես պարտազանցման դեպք, եթե մնացորդը վերջին 12 ամիսների ընթացքում ամենաքիչը մեկ անգամ գտնվել է 3-րդ փուլում:

*Էական վատթարացման կարգավիճակից դուրս գալու չափանիշներ*

Եթե առկա չէ Ընկերության կողմից պարտքային ռիսկի էական աճի որոշման չափանիշներից որևիցե մեկը, ապա տեղի է ունենում փուլ 2-ից անցում փուլ 1-ին:

*Պարտքային ռիսկի մակարդակներ*

Ընկերությունը առանձնացնում է պարտքային ռիսկի մակարդակները տարբեր տվյալների հիման վրա, որոնք կանխատեսում են պարտազանցում տեղի ունենալու ռիսկը և հիմնվում են վարկային փորձված դատողության վրա: Պարտքային ռիսկի մակարդակները սահմանվում են որակական և քանակական (հիմնականում ժամկետանց օրերով պայմանավորված) գործոններով, որոնք մատնանշում են պարտազանցում տեղի ունենալու ռիսկը: Այս գործոնները տարբերվում են կախված ռիսկի բնույթից և փոխառուի տեսակից:

*Պարտազանցման սահմանում և «առողջացում»*

Ընկերությունը համարում է ֆինանսական գործիքը պարտազանցման ենթարկված, և, հետևաբար, Փուլ 3-ում դասակարգված (արժեզրկված)՝ ակնկալվող պարտքային կորուստների հաշվարկների համար, բոլոր այն դեպքերում, երբ փոխառուի պայմանագրային վճարումները 90 օր ժամկետանց են:

Ընկերությունը միջբանկային հաշիվները համարում է պարտազանցման ենթարկված և անհապաղ գործողություններ է կատարում, երբ պահանջվող վճարումները չեն կատարվում մինչև աշխատանքային օրվա ավարտը, ինչպես նշված է անհատական պայմանագրերով:

Որպես որակական գնահատման մի մաս՝ առ այն՝ արդյոք հաճախորդը վճարունակ է, Ընկերությունը նաև դիտարկում է տարբեր դեպքեր, որոնք կարող են մատնացույց անել «քիչ հավանական վճարման» կարգավիճակը: Նման դեպքերում Ընկերությունը մանրամասն դիտարկում է, թե արդյոք այդ իրադարձությունը կարող է հանգեցնել հաճախորդի՝

պարտագանցման ենթարկված լինելուն, և, հետևաբար, գնահատվում է՝ արդյոք պետք է վարկը դասակարգել Փուլ 3-ում՝ ակնկալվող պարտքային կորուստների հաշվարկների համար, թե արդյոք Փուլ 2-ում դասակարգումը բավարարում է: Նման իրադարձությունները ներառում են.

- դատավարություն, պարտքի հավաքագրման համար իրավական գործողությունների կատարում կամ հարկադիր կատարում,
- պարտապանի լիցենզիայի կասեցում,
- նույն մնացորդի բազմակի վերաձևակերպում,
- կան հիմնավոր մտավախություններ վարկատուի ապագա ունակության վերաբերյալ՝ կայուն և բավարար դրամական հոսքերի ստեղծման հետ կապված,
- փոխկապակցված և կարևոր հաճախորդ դիմել է սնանկ ճանաչվելու համար,
- վարկային կազմակերպությունը սնանկության գործառույթ է սկսում փոխառուի նկատմամբ:

Ըստ Ընկերության քաղաքականության՝ ֆինանսական գործիքը համարվում է «առողջացած», և հետևաբար վերադասակարգվում Փուլ 3-ից, եթե առնվազն երեք անընդմեջ ամիսների ընթացքում պարտագանցման սահմանված չափանիշներից որևէ մեկը բացակայել է: Ակտիվի՝ առողջանալուց հետո Փուլ 2-ում կամ Փուլ 1-ում դասակարգվելու որոշումը կախված է առողջացման պահին ճշգրտված ռիսկի մակարդակից, և արդյոք սա նշանակում է, որ սկզբնական ճանաչման համեմատ եղել է պարտքային ռիսկի զգալի աճ:

*Պարտագանցման տեղի ունենալու հավանականություն (PD)*

PD - ն ներկայացնում է վարկատուի կողմից իր ֆինանսական պարտավորությունները կա՛մ առաջիկա 12 ամիսների (12mECL), կա՛մ պարտավորության գործողության ամբողջ ժամկետի (LTECL) ընթացքում չկատարելու հավանականությունը:

Գործողության ամբողջ ժամկետի ընթացքի PD հաշվարկվում է կիրառելով ժամկետայնության կառուցվածքը 12-ամսյա PD-ի վրա: Ժամկետայնության կառուցվածքը ցույց է տալիս, թե ինչպես է փոխվում պորտֆելի պարտագանցման տեղի ունենալու հավանականությունը՝ սկզբնական ճանաչման պահից սկսած՝ վարկի գործողության ամբողջ ժամկետի ընթացքում: Ժամկետայնության կառուցվածքը հիմնված է պատմականորեն դիտարկված տվյալների վրա և ենթադրվում է, որ նույնն է պորտֆելի և պարտքային դասի խմբի բոլոր ակտիվների համար: Վերջինս հաստատվում է պատմական վերլուծությունների հիման վրա:

*Կորուստը պարտագանցման դեպքում (LGD)*

LGD - ն որոշվում է այն գործոնների հիման վրա, որոնք ազդում են պարտագանցումից հետո իրականացվող վերականգնումների վրա: Դրանք տարբերվում են ըստ ֆինանսական գործիքի տեսակի.

- ապահովված ֆինանսական գործիքների համար սա առաջին հերթին հիմնված է գրավի տեսակի և դրա կանխատեսվող արժեքների, պարտադիր վաճառքների դեպքում շուկայական/հաշվեկշռային արժեքների պատմական գեղչերի, բռնագանձման ժամանակահատվածի և դիտարկվող փոխհատուցման ծախսերի վրա:
- Չապահովված ֆինանսական գործիքների դեպքում LGD - ն սովորաբար սահմանվում է ըստ գործիքի տեսակի՝ տարբեր փոխառուների վերականգնման սահմանափակ տարբերակման պատճառով: LGD-ի վրա ազդում է հավաքագրման ռազմավարությունը՝ ներառյալ պայմանագրային պարտքերի վաճառքը և գինը:

*Պարտքի գումարը պարտագանցման պահին (EAD)*

12-ամսյա և գործողության ամբողջ ժամկետի ընթացքում EAD - ները որոշվում են ակնկալվող վճարումների հիման վրա, որը տարբերվում է ըստ ֆինանսական գործիքի տեսակի.

- Պայմանագրային ժամկետ ունեցող ֆինանսական գործիքների դեպքում դա հիմնված է փոխառուի կողմից 12 ամսվա կամ ամբողջ ժամկետի ընթացքում իրականացվելիք պայմանագրային մարումների վրա: Սա նաև ճշգրտվում է փոխառուի կողմից կատարվելիք

ակնկալվող գերավճարներով: Հաշվարկի մեջ ներառվում են նաև վաղաժամկետ մարման/վերաֆինանսավորման հետ կապված ենթադրությունները:

- Վերականգնվող ֆինանսական գործիքի համար պարտազանցման տեղի ունենալու ռիսկին ենթարկվածությունը կանխորոշվում է՝ ընթացիկ մնացորդային հաշվեկշռին գումարելով «վարկի շրջանառելիության գործակիցը», ինչը հաշվի է առնում պարտազանցման տեղի ունենալու պահին մնացած սահմանաչափի ակնկալվող օգտագործումը: Այս ենթադրությունները տարբերվում են ըստ ֆինանսական գործիքի տեսակի և ընթացիկ սահմանաչափերի օգտագործման՝ հիմնվելով Ընկերության պարտազանցումների վերջին տվյալների վերլուծության վրա:

*Ապագայամետ տեղեկատվություն*

Ակնկալվող պարտքային կորուստների գնահատման մոտեցումը ներկայացվում է 4 ծանոթագրության գնահատումներում ու ենթադրություններում: Ամբողջականության և ճշգրտության ապահովման նպատակով Ընկերությունն օգտագործում է տեղեկատվություն երրորդ կողմի աղբյուրներից (ԿԲ, ՀՀ Կառավարություն): Սակրոտնտեսական գործոնների ազդեցության գնահատման նպատակով Ընկերությունը որոշում է ընտրված մակրոտնտեսական գործոնների և կանխատեսված տարբեր սցենարների (բազային, լավատեսական և վատատեսական) կշիռները: Ակնկալվող պարտքային կորուստների մակրոտնտեսական ճշգրտումը հաշվարկելու համար Ընկերությունն օգտագործում է ապագայամետ տեղեկատվության լայն շրջանակ՝ որպես իր մոդելների տնտեսական ներածություն, ներառյալ.

- ՀՆԱ-ի աճ
- Վարկ/ՀՆԱ ճեղքվածք

*Աշխարհագրական կենտրոնացում*

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



***Տնտեսության ճյուղեր***

2023թ. և 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության պարտքային ռիսկի ենթարկվող ակտիվներն կենտրոնացված են ֆինանսական կազմակերպություններում:

***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:

Ընկերությունը տարանջատում է շուկայական ռիսկերը առևտրային և ոչ առևտրային պորտֆելների: 2023թ. և 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը չի ունեցել առևտրային պորտֆել:

Ոչ առևտրային պորտֆելը կառավարվում և վերահսկվում է զգայունության վերլուծությունների օգնությամբ:

***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 այն կամ հանգեցնել վնասների՝ տոկոսադրույքների անապասելի փոփոխության դեպքում:

2023թ. և 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը չի ունեցել փոփոխական տոկոսադրույքով ֆինանսական ակտիվներ և պարտավորություններ:

***Միջին արդյունավետ տոկոսադրույքներ***

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված են Ընկերության տոկոսակիր ակտիվների և պարտավորությունների միջին արդյունավետ տոկոսադրույքները 2023թ. և 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ: Այս տոկոսադրույքներն իրենցից ներկայացնում են ակտիվների և պարտավորությունների մինչև մարման ժամկետն ընկած ժամանակահատվածի մոտավոր եկամտաբերությունը:

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	31.12.2023թ.		31.12.2022թ.	
	միջին արդյունավետ տոկոսադրույք		միջին արդյունավետ տոկոսադրույք	
	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար
<b>Տոկոսակիր ակտիվներ</b>				
Պահանջներ բանկերի նկատմամբ	10.3	5.8	10.1	5.5
Տրամադրված վարկեր	8.02	-	7.9	-
Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	-	7.03	-	7.8
Անորտիզացված արժեքով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	-	6.6	-	6.3
<b>Տոկոսակիր պարտավորություններ</b>				
Վարկեր ՀՀ ԿԲ-ից	6.12	-	5.9	-
Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	-	3.2	-	3.2
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	11.04	-	9.8	-

**Արտարժույթային ռիսկ**

Արտարժույթային ռիսկն առաջանում է, երբ Ընկերության գործարքներն արտահայտված են վերջիններիս գործառնական արժույթից տարբեր արժույթով:  
 2023թ. և 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության զուտ ենթարկվածությունը արտարժույթային ռիսկին ներկայացված է ստորև:

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ  
 Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

Ֆինանսական ակտիվներ/(պարտավորումներ) արժույթներով	31.12.2023թ		31.12.2022թ		Ընդամենը
	ՀՀ դրամ	Ազատ փոխարկելի արժույթ	ՀՀ դրամ	Ազատ փոխարկելի արժույթ	
<b>Ակտիվներ</b>					
Դրամական միջոցներ	4,241,144	398,124	4,287,483	5,917,512	10,204,995
Պահանջներ բանկերի նկատմամբ	3,099,416	6,426,414	9,028,300	4,592,369	13,620,669
Տրամադրված վարկեր	98,416,623	-	80,669,732	-	80,669,732
Իրական արժեքով այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	-	2,252,698	-	567,928	567,928
Անորտիզացված արժեքով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	-	3,478,137	-	1,432,570	1,432,570
	<b>105,757,183</b>	<b>12,555,373</b>	<b>93,985,515</b>	<b>12,510,379</b>	<b>106,495,894</b>
<b>Պարտավորություններ</b>					
ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկեր	31,829,654	-	30,072,720	-	30,072,720
Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	22,639,296	11,029,377	2,109	11,336,371	11,338,480
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	58,140	-	15,477,213	-	15,477,213
Այլ պարտավորություններ	54,527,090	11,029,377	63,203	-	63,203
	<b>51,230,093</b>	<b>1,525,996</b>	<b>45,615,245</b>	<b>11,336,371</b>	<b>56,951,616</b>
<b>Զուտ դիֆերենտներ 31-ի դրությամբ</b>			<b>48,370,270</b>	<b>1,174,008</b>	<b>49,544,278</b>

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Ազատ փոխարկելի արտարժույթը ներկայացնում է ԱՄՆ դոլարը և Եվրոն:

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ արտարժույթով արտահայտված ֆինանսական գործիքների՝ ՀՀ դրամով չափման համար Ընկերությունը կիրառել է նույն ամսաթվին ՀՀ Կենտրոնական բանկի կողմից հրապարակված փոխարժեքը՝ 404.79 դրամ մեկ ԱՄՆ դոլարի դիմաց և 447.90 դրամ մեկ եվրոյի դիմաց:

Եվրոյով արտահայտված ակտիվներ/պարտավորություններ առկա չեն:

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ ՀՀ դրամի նկատմամբ ԱՄՆ դոլարի 10% արժևորման/արժեզրկման ազդեցությունը ԱՄՆ դոլարով արտահայտված ֆինանսական գործիքների վրա (այլ տվյալների անփոփոխ մնալու դեպքում) ներկայացված է ստորև

Հազար ՀՀ դրամ	31 դեկտեմբերի 2023թ.		31 դեկտեմբերի 2022թ.	
	Փոփոխություն արտարժույթի փոխարժեքում, %	Ազդեցությունը շահույթի վրա մինչև հարկումը	Փոփոխություն արտարժույթի փոխարժեքում, %	Ազդեցությունը շահույթի վրա մինչև հարկումը
Արտարժույթ				
ԱՄՆ դոլար	10	161,054	10	119,589
ԱՄՆ դոլար	(10)	(161,054)	(10)	(119,589)

**Իրացվելիության ռիսկ**

Իրացվելիության ռիսկը կապված է Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունները ժամանակին մարելու կարողության հետ նորմալ և սթրեսային իրավիճակներում:

Այս ռիսկի զսպման նպատակով Ընկերությունը ներգրավում է լրացուցիչ ֆինանսական միջոցներ, ի լրումն իր հիմնական ավանդային բազայի, կառավարում է ակտիվները հաշվի առնելով իրացվելիության ռիսկը և վերլուծում է ապագա դրամական միջոցների հոսքերը և իրացվելիությունը օրական կտրվածքով: Մա ներառում է նաև սպասվելիք դրամական միջոցների հոսքերի գնահատումները և բարձր իրացվելի ապահովվածության հասանելիությունը, որն անհրաժեշտության դեպքում կարող է օգտագործվել լրացուցիչ ֆինանսավորում ստանալու նպատակով:

Ընկերությունը պահում է բարձր իրացվելի և ապահենտրոնացված ակտիվների պորտֆել, որը կարող է հեշտությամբ կանխիկացվել դրամական միջոցների հոսքերի չկանխատեսված ընդհատման դեպքում: Իրացվելիության ռիսկը գնահատվում և կառավարվում է տարբեր սցենարների դեպքում, հաշվի առնելով սթրես գործոնները կապված շուկայի հետ ընդհանրապես և Ընկերության հետ մասնավորապես:

Ընկերության իրացվելիության կառավարումը պահանջում է հաշվի առնել իրացվելի ակտիվների այն մակարդակը, որն անհրաժեշտ է պարտավորությունները մարելու համար:

Ստորև ներկայացվում է 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության չգեղջված ֆինանսական պարտավորությունների բաշխումը՝ հաշվեկշռի ամսաթվից մինչև պայմանագրերում նշված մարմանը մնացած ժամկետների համաձայն:

Ցայահանջ վճարումները դասակարգված են այն ենթադրությամբ, որ վճարումը կպահանջվի անմիջապես:

Ստորև ներկայացված են Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունների (չգեղջված պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքեր) մարման պայմանագրային ժամկետները 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ:

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՊԿ ՓԲԸ  
 Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

	Ցպահանջ կամ 1 ամսից քիչ		1-ից 12 ամիս հազ. դրամ		1 տարուց ավել հազ. դրամ		Հաշվեկշռային արժեք հազ. դրամ	
	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ
<b>2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ</b>								
ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկեր	-	166,265	40,949,895	41,116,161	31,829,654			
Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	-	1,461,233	11,509,036	12,970,269	11,029,377			
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	5,316,351	22,207,936	27,524,287	22,639,296			
Վարձակալության գծով պարտավորություններ	2,299	20,962	17,061	40,322	37,124			
Այլ պարտավորություններ	4,902	16,114	-	21,016	21,016			
	<b>7,201</b>	<b>6,980,925</b>	<b>74,683,928</b>	<b>81,672,055</b>	<b>65,556,467</b>			

Ստորև ներկայացված են Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունների (չգեղչված պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքեր) մարման պայմանագրային ժամկետները 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ.

	Ցպահանջ կամ 1 ամսից քիչ		1-ից 12 ամիս հազ. դրամ		1 տարուց ավել հազ. դրամ		Հաշվեկշռային արժեք հազ. դրամ	
	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ
<b>2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ</b>								
ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկեր	-	5,553,373	33,007,607	38,560,980	30,072,720			
Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	-	942,060	12,610,758	13,552,818	11,338,480			
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	-	4,402,601	14,374,287	18,776,888	15,477,213			
Վարձակալության գծով պարտավորություններ	2,299	25,288	40,322	67,909	60,141			
Այլ պարտավորություններ	3,062	17,285	-	20,347	20,347			
	<b>5,361</b>	<b>10,940,607</b>	<b>60,032,974</b>	<b>70,978,942</b>	<b>56,968,901</b>			

Ընկերությունը ներգրավել է էական գումարներով միջոցներ ՀՀ Կենտրոնական բանկից: Նշված միջոցների ցանկացած էական վաղաժամկետ կամ չնախատեսված վերադարձ կարող է բացասաբար անդրադառնալ Ընկերության գործունեության վրա: Ընկերության ղեկավարությունը վստահ է, որ ֆինանսավորման ներկայիս մակարդակը կպահպանվի տեսանելի ապագայում, և միջոցների վերադարձի դեպքում նա կտեղեկացվի նախապես, ինչը հնարավորություն կտա Ընկերությանը ժամանակին իրացնելու իր իրացվելի միջոցները և վերադարձնելու պարտքը:

#### Գործառնական ռիսկ

Գործառնական ռիսկը ուղղակի կամ անուղղակի կորստի ռիսկն է, որն առաջանում է պատճառների լայն բազմազանությունից՝ կապված Ընկերության ֆինանսական գործիքների մեջ ներգրավվածության, գործընթացների, անձնակազմի, տեխնոլոգիաների և ենթակառուցվածքների հետ, և արտաքին գործոններից՝ բացառությամբ պարտքային, շուկայական և իրացվելիության ռիսկերի, ինչպիսիք են իրավական և կարգավորիչ պահանջները և կորպորատիվ վարքագծի ընդհանուր ընդունված չափանիշները:

Ընկերության նպատակն է կառավարել գործառնական ռիսկը՝ ֆինանսական վնասներից և հեղինակության կորստից խուսափումը հավասարակշռելով ռիսկի կառավարման ծախսային արդյունավետության հետ:

Գործառնական ռիսկի կառավարմանն ուղղված վերահսկողության մշակման և իրականացման հիմնական պատասխանատվությունը կրում է խորհուրդը և գործադիր մարմինը: Այս պատասխանատվությունը ուղեկցվում է գործառնական ռիսկի կառավարման համար համընդհանուր չափանիշների մշակմամբ հետևյալ ոլորտներում՝

- պարտականությունների համապատասխան տարանջատման պահանջներ, այդ թվում գործարքների անկախ հաստատում,
- գործարքների համաձայնեցման և մոնիթորինգի պահանջներ,
- կարգավորիչ և այլ իրավական պահանջների համապատասխանեցում,
- վերահսկողական մեխանիզմների և ընթացակարգերի փաստաթղթավորում,
- առաջացած գործառնական ռիսկերի պարբերաբար գնահատման պահանջներ, ինչպես նաև ռիսկերի կառավարմանն ուղղված ընթացակարգերի համապատասխանություն,
- գործառնական կորուստների զեկուցման պահանջներ և կորուստների նվազեցման առաջարկվող գործողություններ,
- արտակարգ իրավիճակների ծրագրերի մշակում,
- վերապատրաստում և մասնագիտական զարգացում,
- էթիկայի և գործարար չափանիշների մշակում և կիրառում:

Ընկերության ստանդարտների համապատասխանությունը ուղեկցվում է վերստուգողի կողմից իրականացվող պարբերական դիտարկումներով: Վերստուգողի դիտարկումների արդյունքները քննարկվում են Ընկերության ղեկավարության այն ներկայացուցչի հետ, որին դրանք վերաբերում են: Դիտարկումների ամփոփագրերը ներկայացվում են խորհրդին:

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Ակտիվների և պարտավորությունների մարման ժամկետների վերլուծություն՝ ըստ հաշվեկշռային հոդվածների ներկայացվում է ստորև՝ 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ

	Տպահանջ և մինչև 1 ամիս		Մինչև 12 ամիս, ենթահան-րազումներ		1-ից 5 տարի		5 տարուց ավելի		12 ամից ավելի, ենթահան-րազումներ		Ընդամենը
	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	
<b>Ակտիվներ</b>											
Դրամական միջոցներ	4,639,268	-	4,639,268	-	-	-	-	-	-	-	4,639,268
Պահանջներ բանկերի նկատմամբ	-	4,285,378	4,285,378	-	2,525,807	2,714,644	2,714,644	5,240,451	5,240,451	9,525,830	9,525,830
Տրամադրված վարկեր	1,040,894	7,847,303	8,888,197	-	41,526,074	48,002,352	48,002,352	89,528,426	89,528,426	98,416,623	98,416,623
Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	-	33,985	33,985	-	2,218,713	-	-	2,218,713	2,218,713	2,252,698	2,252,698
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	1,505	56,301	57,806	-	3,420,331	-	-	3,420,331	3,420,331	3,478,137	3,478,137
<b>Ընդամենը ակտիվներ</b>	<b>5,681,667</b>	<b>12,222,967</b>	<b>17,904,634</b>	<b>17,904,634</b>	<b>49,690,925</b>	<b>50,716,996</b>	<b>50,716,996</b>	<b>100,407,921</b>	<b>100,407,921</b>	<b>118,312,556</b>	<b>118,312,556</b>
<b>Պարտավորություններ</b>											
ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկեր	-	160,448	160,448	-	3,421,709	28,247,498	28,247,498	31,669,207	31,669,207	31,829,654	31,829,654
Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	-	1,136,093	1,136,093	-	4,522,703	5,370,581	5,370,581	9,893,284	9,893,284	11,029,377	11,029,377
Թողարկված պարտային արժեթղթեր վարձակալության գծով պարտավորություններ	2,007	18,848	20,855	-	16,269	-	-	16,269	16,269	37,124	37,124
Այլ պարտավորություններ	4,902	16,114	21,016	-	-	-	-	-	-	21,016	21,016
<b>Ընդամենը պարտավորություններ</b>	<b>6,909</b>	<b>4,803,249</b>	<b>4,810,158</b>	<b>4,810,158</b>	<b>27,128,231</b>	<b>33,618,079</b>	<b>33,618,079</b>	<b>60,746,310</b>	<b>60,746,310</b>	<b>65,556,467</b>	<b>65,556,467</b>
<b>Զուտ դիքք</b>	<b>5,674,758</b>	<b>7,419,718</b>	<b>13,094,476</b>	<b>13,094,476</b>	<b>22,562,694</b>	<b>17,098,917</b>	<b>17,098,917</b>	<b>39,661,611</b>	<b>39,661,611</b>	<b>52,756,089</b>	<b>52,756,089</b>

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ  
 ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

Ակտիվների և պարտավորությունների մարման ժամկետների վերլուծություն՝ ըստ հաշվեկշռային հոդվածների ներկայացվում է ստորև՝ 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ

	Ցայսօր և մինչև 1 ամիս		Մինչև 12 ամիս, ենթահան- րացումնաբ		1-ից 5 տարի		5 տարուց ավելի		12 ամից ավելի, ենթահան- րացումնաբ		Ընդամենը	
	հազ. դրամ	1-ից 12 ամիս հազ. դրամ	հազ. դրամ	1-ից 5 տարի հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ	հազ. դրամ
<b>Ակտիվներ</b>												
Դրամական միջոցներ	10,204,995	-	10,204,995	-	-	-	-	-	-	-	-	10,204,995
Պահանջներ բանկերի նկատմամբ	929,338	8,261,122	9,190,460	4,430,209	4,430,209	-	-	-	4,430,209	-	-	13,620,669
Տրամադրված վարկեր	811,021	6,289,406	7,100,427	33,849,800	33,849,800	-	-	-	73,569,305	-	-	80,669,732
Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	-	10,556	10,556	557,372	557,372	-	-	-	557,372	-	-	567,928
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	1,463	19,737	21,200	1,411,370	1,411,370	-	-	-	1,411,370	-	-	1,432,570
<b>Ընդամենը ակտիվներ</b>	<b>11,946,817</b>	<b>14,580,821</b>	<b>26,527,638</b>	<b>40,248,751</b>	<b>39,719,505</b>	<b>40,248,751</b>	<b>39,719,505</b>	<b>39,719,505</b>	<b>79,968,256</b>	<b>1,432,570</b>	<b>1,432,570</b>	<b>106,495,894</b>
<b>Պարտավորություններ</b>												
ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկեր	-	3,896,466	3,896,466	13,098,720	13,098,720	-	-	-	26,176,254	-	-	30,072,720
Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	-	618,478	618,478	4,533,714	4,533,714	-	-	-	10,720,002	-	-	11,338,480
Թողարկված պարտային արժեթղթեր	-	3,274,942	3,274,942	12,202,271	12,202,271	-	-	-	12,202,271	-	-	15,477,213
Վարձակալության գծով պարտավորություններ	1,827	21,190	23,017	37,124	37,124	-	-	-	37,124	-	-	60,141
Այլ պարտավորություններ	3,374	16,973	20,347	-	-	-	-	-	-	-	-	20,347
<b>Ընդամենը պարտավորություններ</b>	<b>5,201</b>	<b>7,828,049</b>	<b>7,833,250</b>	<b>29,871,829</b>	<b>19,263,822</b>	<b>49,135,651</b>	<b>19,263,822</b>	<b>19,263,822</b>	<b>49,135,651</b>	<b>30,832,605</b>	<b>30,832,605</b>	<b>56,968,901</b>
<b>Զուտ դիֆք</b>	<b>11,941,616</b>	<b>6,752,772</b>	<b>18,694,388</b>	<b>10,376,922</b>	<b>20,455,683</b>	<b>10,376,922</b>	<b>20,455,683</b>	<b>20,455,683</b>	<b>30,832,605</b>	<b>1,432,570</b>	<b>1,432,570</b>	<b>49,526,993</b>



*Կապիտալի ռիսկի կառավարում*

Ընկերությունը պահպանում է ակտիվ կառավարվող կապիտալի կառուցվածք իր գործունեությանը բնորոշ ռիսկերը ծածկելու համար: Ընկերության կապիտալը վերահսկվում է օգտագործելով ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից հաստատված կանոնները և նորմատիվները:

Ընկերության կապիտալի կառավարման առաջնային նպատակներն են համոզվել, որ Ընկերության կապիտալը համապատասխանում է հաստատված պահանջներին, և որ Ընկերությունը պահպանում է ամուր վարկային վարկանիշ և առողջ կապիտալի ցուցանիշներ՝ իր գործունեությունը ամրապնդելու և բաժնետերերի շահույթը առավելագույնի հասցնելու համար:

Ընկերությունը կառավարում է իր կապիտալի կառուցվածքը և իրականացնում համապատասխան ճշգրտումները տնտեսական պայմանների և իր գործունեության ռիսկերի փոփոխությանը համապատասխան:

ՀՀ կենտրոնական բանկը՝ իրավաբանական և ֆիզիկական անձանցից փոխառություններ ներգրավելու նպատակով պարտատոմսերի թողարկում և հրապարակային տեղաբաշխում իրականացնող վարկային կազմակերպությունների նկատմամբ ընդհանուր կապիտալի և ռիսկով կշռված ակտիվների միջև նվազագույն հարաբերակցությունը սահմանում է 12%, որը Ընկերության համար կիրառելի է դարձել պարտատոմսերի թողարկման հետ կապված:

Ընդհանուր կապիտալը կազմված է հիմնական կապիտալից, որը ներառում է բաժնետիրական կապիտալը, գլխավոր պահուստ, չբաշխված շահույթը, այդ թվում ընթացիկ տարվա շահույթը: Կապիտալի մեկ այլ բաղադրիչ է լրացուցիչ կապիտալը, որը ընդգրկում է ներդրումային արժեթղթերի իրական արժեքի փոփոխության պահուստը:

Ռիսկով կշռված ակտիվները չափվում են ըստ ռիսկերի կշիռների՝ դասակարգված համաձայն վարկային ռիսկերի գնահատման:

2023 և 2022թթ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ընդհանուր կապիտալի, ռիսկով կշռված ակտիվների, կապիտալի համարժեքության նորմատիվի չափը՝ հաշվարկված համաձայն ՀՀ կենտրոնական բանկի պահանջների, ներկայացված է ստորև.

	31.12.2023թ. հազ. դրամ	31.12.2022թ. հազ. դրամ
Հիմնական կապիտալ	51,425,976	48,306,908
Լրացուցիչ կապիտալ	3,825	13,441
Ընդհանուր կապիտալ	51,429,801	48,320,349
Ռիսկով կշռված ակտիվներ	58,399,437	51,653,959
Կապիտալի համարժեքության նորմատիվ (%)	88,07%	93.54%

Ժամանակաշրջանի ընթացքում Ընկերությունը պահպանել է կապիտալի համարժեքության նկատմամբ բոլոր պահանջները:

Վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպությունների համար ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից սահմանվել է ընդհանուր կապիտալի նվազագույն չափ 4,000,000 հազար ՀՀ դրամ գումարով:

Մեկ փոխառուի գծով ռիսկի առավելագույն չափը որոշվում է տվյալ վարկային կազմակերպության նկատմամբ մեկ փոխառուի կողմից ունեցած բոլոր պարտավորությունների և նրա ընդհանուր կապիտալի հարաբերակցությամբ, որը Ընկերության համար սահմանված է ոչ ավել քան 30%:

2023 և 2022թթ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ մեկ փոխառուի գծով ռիսկի առավելագույն չափի նորմատիվը հաշվարկված համաձայն ՀՀ կենտրոնական բանկի պահանջների ներկայացված է ստորև.

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	31.12.2023թ. հազ. դրամ	31.12.2022թ. հազ. դրամ
Հիմնական կապիտալ	51,425,976	48,306,908
Լրացուցիչ կապիտալ	3,825	13,441
Ընդհանուր կապիտալ	51,429,801	48,320,349
Մեկ փոխառուի գծով ռիսկի առավելագույն գումար	9,665,451	8,103,117
Կապիտալի համարժեքության նորմատիվ (%)	18.79%	16.76%

Ժամանակաշրջանի ընթացքում Ընկերությունը պահպանել է մեկ փոխառուի գծով ռիսկի առավելագույն չափի նորմատիվը:

**5. Ջուտ տոկոսային եկամուտ**

	2023թ. հազ. դրամ	2022թ. հազ. դրամ
<b>Տոկոսային եկամուտ</b>		
Տրամադրված վարկեր	6,927,586	5,445,455
Պահանջներ ՀՀ բանկերի նկատմամբ	1,158,025	1,828,530
Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	116,200	24,067
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	212,474	34,568
	<u>8,414,285</u>	<u>7,332,620</u>
<b>Տոկոսային ծախս</b>		
ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկեր	(1,913,998)	(1,819,593)
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	(1,938,088)	(1,111,088)
Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	(420,474)	(157,996)
Վարձակալության գծով պարտավորություններ	(4,571)	(5,689)
	<u>(4,277,131)</u>	<u>(3,094,366)</u>
<b>Ջուտ տոկոսային եկամուտ</b>	<u>4,137,154</u>	<u>4,238,254</u>

**6. Արժեզրկման ծախսի զուտ հակադարձում**

	2023թ. հազ. դրամ	2022թ. հազ. դրամ
Պահանջներ բանկերի նկատմամբ (Օան. 11)	14,962	(120,541)
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ներդրումային արժեթղթեր (Օան. 14)	25,588	16,777
Տրամադրված վարկեր (Օան. 12)	8,044	4,925
Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր (Օան. 13)	20,063	2,904
Դրամական միջոցներ (Օան. 10)	(206)	289
	<u>68,451</u>	<u>(95,646)</u>

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**7. Անձնակազմի գծով ծախսեր**

	2023թ. հազ. դրամ	2022թ. հազ. դրամ
Աշխատակիցների հատուցումներ ներառյալ դրանց վերաբերող հարկերը	195,632	164,576
Ուսուցման ծախսեր	1,954	1,284
Այլ	5,343	5,179
	<u>202,929</u>	<u>171,039</u>

**8. Այլ ծախսեր**

	2023թ. հազ. դրամ	2022թ. հազ. դրամ
Մաշվածության և ամորտիզացիայի գծով ծախսեր (Ծան. 15)	38,412	30,736
Ծրագրերի սպասարկման ծախսեր	10,287	11,025
Հարկեր, (բացառությամբ շահութահարկի) և տուրքեր	6,125	6,028
Խորհրդատվություն և այլ ծառայություններ	9,600	4,200
Գործուղման ծախսեր	3,351	3,094
Ապահովագրական ծախսեր	3,109	2,996
Ներկայացուցչական ծախսեր	2,257	2,423
Կապի ծախսեր	2,662	1,791
Միջնորդավճարների և այլ վճարների գծով ծախսեր	7,165	775
Այլ ծախսեր	8,774	8,385
	<u>91,742</u>	<u>71,453</u>

**9. Շահութահարկի գծով ծախս**

	2023թ. հազ. դրամ	2022թ. հազ. դրամ
Ընթացիկ շահութահարկի գծով ծախս	691,973	688,004
Հետաձգված հարկի գծով հարկային ծախս	(11,191)	50,114
	<u>680,782</u>	<u>738,118</u>

Հաշվետու տարվա համար Հայաստանի Հանրապետության Հարկային օրենսգրքի համաձայն շահութահարկի դրույքաչափը սահմանված է 18% (2022թ.՝ 18%):

Շահութահարկը հաշվարկվել է կիրառելով 18% դրույքը, ինչպես նաև հետաձգված հարկային պարտավորությունը հաշվարկվել է կիրառելով 18% դրույքը:

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ  
 ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

Արդյունավետ հարկային դրույքի համադրում

	2023թ.		2022թ.	
	հազ. դրամ	%	հազ. դրամ	%
Շահույթ հարկումից առաջ	3,815,286		3,855,579	
Շահութահարկի գծով ծախս	686,751	18.0%	694,004	18.0%
Հարկային նպատակով չնվազեցվող ծախսեր, գուտ	1,524	0.04%	1,371	0.0%
Արտարժույթի վերագնահատման տարբերություն	(7,496)	(0.2%)	42,743	1.1%
Շահութահարկի գծով ծախս) և արդյունավետ հարկային դրույք	<u>680,779</u>	<u>17.8%</u>	<u>738,118</u>	<u>19.1%</u>

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

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ  
 Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

հազ.դրամ	1 հունվարի 2023թ	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2023թ
Դրամական միջոցներ	(18,217)	10,305	-	(7,912)
Պահանջներ Բանկերի նկատմամբ	(9,099)	12,461	-	3,362
Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	(2,274)	4,566	(5,535)	6,160
Ամորտիզացված արժեքով հաշվառվող Տրանսպորտի վարկեր	1,594	(29,025)	-	(170,503)
Հիմնական միջոցներ և ոչ նյութական ակտիվներ	(141,478)	25	-	714
Այլ ակտիվներ	(133)	23	-	(110)
Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	(14,116)	8,940	-	(5,176)
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	(46)	220	-	174
Այլ պարտավորություններ	3,187	64	-	3,251
<b>Ընդամենը հետաձգված հարկային պարտավորություն</b>	<b>(179,893)</b>	<b>11,191</b>	<b>(5,535)</b>	<b>(174,233)</b>

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» Վ.Կ.Փ.Բ.Ը.  
 ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

	1 հունվարի 2022թ	Շահույթում կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2022թ
<b>հազ.դրամ</b>				
Դրամական միջոցներ	(2,245)	(15,972)	-	(18,217)
Պահանջներ բանկերի նկատմամբ	(5,257)	(3,842)	-	(9,099)
Երական արժեքով այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր	(681)	522	(2,115)	(2,274)
Անորոշացված արժեքով հաշվառվող	-	1,594	-	1,594
Տրամադրված վարկեր	(106,768)	(34,710)	-	(141,478)
Հիմնական միջոցներ և ոչ նյութական ակտիվներ	655	34	-	689
Այլ ակտիվներ	(133)	-	-	(133)
Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	(15,099)	983	-	(14,116)
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	(1,193)	1,147	-	(46)
Այլ պարտավորություններ	3,057	130	-	3,187
<b>Ընդամենը հետաձգված հարկային պարտավորություն</b>	<b>(127,664)</b>	<b>(50,114)</b>	<b>(2,115)</b>	<b>(179,893)</b>

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**10. Դրամական միջոցներ**

	31/12/2023թ. հազ. դրամ	31/12/2022թ. հազ. դրամ
Մնացորդներ ՀՀ ԿԲ-ում	230,257	50,740
Ընթացիկ հաշիվներ ՀՀ բանկերում	4,409,146	10,154,596
Պարտքային կորուստի պահուստ	(135)	(341)
<b>Ընդամենը դրամական միջոցներ ֆինանսական վիճակի հաշվետվություններում</b>	<b>4,639,268</b>	<b>10,204,995</b>

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ դրամական միջոցների 53% (1,952,139 հազար դրամ) կենտրոնացված է 3 բանկերում: 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ դրամական միջոցների 90% (9,224,568 հազար դրամ) կենտրոնացված է 3 բանկում:

Դրամական միջոցների գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների փոփոխությունների վերլուծությունը ներկայացված է ստորև.

Հազար ՀՀ դրամ	2023		2022	
	Փուլ 1	Ընդամենը	Փուլ 1	Ընդամենը
<b>Դրամական միջոցներ</b>				
Հունվարի 1-ի դրությամբ ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ	341	341	52	52
Կորուստների գծով պահուստների գուտ վերաչափում (Շան. 6)	(206)	(206)	289	289
<b>Մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>341</b>	<b>341</b>

**11. Պահանջներ բանկերի նկատմամբ**

	31 դեկտեմբեր 2023թ. հազար ՀՀ դրամ	31 դեկտեմբեր 2022թ. հազար ՀՀ դրամ
Ժամկետային ավանդներ ՀՀ բանկերում	9,634,111	13,713,989
Արժեզրկման պահուստ	(108,281)	(93,319)
<b>Ընդամենը</b>	<b>9,525,830</b>	<b>13,620,670</b>

Ավանդները բանկերում ունեն 90 օր և ավել մարման ժամկետ, բայց ավանդների մարման ժամկետները պարբերաբար երկարաձգվում են:

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ՀՀ բանկերում ժամկետային ավանդներից 7,461,115 դրամ գումարով (77%) մնացորդները կենտրոնացված են չորս բանկերում (2022թ. չորս բանկերում՝ 8,648,440 հազար դրամ՝ 63 %):

Բանկերի նկատմամբ պահանջների գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների փոփոխությունների վերլուծությունը ներկայացված է ստորև.

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Հազար ՀՀ դրամ	2023		2022	
	Փուլ 1	Ընդամենը	Փուլ 1	Ընդամենը
<i>Պահանջներ բանկերի նկատմամբ</i>				
Հունվարի 1-ի դրությամբ ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ	93,319	93,319	213,860	213,860
Կորուստների գծով պահուստների գուտ վերաչափում (Օան. 6)	14,962	14,962	(120,541)	(120,541)
Մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	<u>108,281</u>	<u>108,281</u>	<u>93,319</u>	<u>93,319</u>

**12. Տրամադրված վարկեր**

	31 դեկտեմբերի 2023թ.			31 դեկտեմբերի 2022թ.		
	Հազար ՀՀ դրամ			Հազար ՀՀ դրամ		
	Համախառն հաշվեկշռային արժեք	Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ	Հաշվեկշռային արժեք	Համախառն հաշվեկշռային արժեք	Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ	Հաշվեկշռային արժեք
Վարկեր ՀՀ-ում գործող բանկերին	89,730,416	(23,652)	89,706,764	72,350,589	(17,124)	72,333,465
Վարկեր ՀՀ-ում գործող վարկային կազմակերպություններին	8,718,719	(8,860)	8,709,859	8,343,611	(7,344)	8,336,267
Ընդամենը	<u>98,449,135</u>	<u>(32,512)</u>	<u>98,416,623</u>	<u>80,694,200</u>	<u>(24,468)</u>	<u>80,669,732</u>

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունն ունի կենտրոնացում տրամադրված վարկերի գծով 54,604,334 հազար դրամ (համախառն վարկային պորտֆելի 61%-ը) ընդհանուր գումարով՝ տրամադրված երկու վարկատուի (2022թ.՝ 44,862,684 հազար դրամ կամ համախառն վարկային պորտֆելի 56%-ը):

Տրամադրված վարկերը արժեզրկված կամ ժամկետանց չեն:

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկերով վերաֆինանսավորված վարկերի հաշվեկշռային արժեքը կազմել է 31,636,440 հազար դրամ (2022թ.՝ 29,894,016 հազար դրամ) (ծանոթ. 17):

Տրամադրված վարկերը ապահովված են որակավորված հիփոթեքային ենթավարկերով, որոնք տրամադրվել են վերջնական հաճախորդներին բանկերի և ֆինանսական կազմակերպությունների կողմից: Այսպիսի վարկերի անվանական արժեքը 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ կազմել էր 97,476,049 հազար դրամ (2022թ.՝ 79,952,634 հազար դրամ): Բանկերի և ֆինանսական կազմակերպությունների պարտագանգման դեպքում՝ Ընկերությունն իրավունք ունի ձեռք բերել այս վարկերի սեփականության իրավունքը:

ՀՀ-ում գործող բանկերին, վարկային կազմակերպություններին և աշխատակիցներին տրամադրված վարկերի գծով համախառն հաշվեկշռային արժեքներում փոփոխությունների վերլուծությունը ներկայացված է ստորև.



«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ  
 Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

Հազար ՀՀ դրամ	2023		2022	
	Փուլ 1	Ընդամենը	Փուլ 1	Ընդամենը
<i>Վարկեր ՀՀ-ում գործող բանկերին</i>				
Մնացորդը հունվարի 1-ի դրությամբ	72,350,589	72,350,589	52,906,738	52,906,738
Սկզբնավորված կամ ձեռք բերված նոր ակտիվներ	40,715,263	40,715,263	37,442,522	37,442,522
Վճարված ակտիվներ	(23,335,436)	(23,335,436)	(17,998,671)	(17,998,671)
Մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	<u>89,730,416</u>	<u>89,730,416</u>	<u>72,350,589</u>	<u>72,350,589</u>

Հազար ՀՀ դրամ	2023		2022	
	Փուլ 1	Ընդամենը	Փուլ 1	Ընդամենը
<i>Վարկեր ՀՀ-ում գործող վարկային կազմակերպություններին</i>				
Մնացորդը հունվարի 1-ի դրությամբ	8,343,611	8,343,611	8,623,896	8,623,896
Սկզբնավորված կամ ձեռք բերված նոր ակտիվներ	3,386,870	3,386,870	4,557,999	4,557,999
Վճարված ակտիվներ	(3,011,762)	(3,011,762)	(4,838,284)	(4,838,284)
Մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	<u>8,718,719</u>	<u>8,718,719</u>	<u>8,343,611</u>	<u>8,343,611</u>

Հազար ՀՀ դրամ	2023		2022	
	Փուլ 1	Ընդամենը	Փուլ 1	Ընդամենը
<i>Վարկեր ՀՀ-ում գործող բանկերին</i>				
Հունվարի 1-ի դրությամբ ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ	17,124	17,124	13,037	13,037
Կորուստների գծով պահուստների զուտ վերաչափում	6,528	6,528	4,087	4,087
Մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	<u>23,652</u>	<u>23,652</u>	<u>17,124</u>	<u>17,124</u>

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Հազար ՀՀ դրամ	2023		2022	
	Փուլ 1	Ընդամենը	Փուլ 1	Ընդամենը
<i>Վարկեր ՀՀ-ում գործող վարկային կազմակերպություններին</i>				
Հունվարի 1-ի դրությամբ ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ	7,344	7,344	6,506	6,506
Կորուստների գծով պահուստների զուտ վերաչափում	1,516	1,516	838	838
Մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	<u>8,860</u>	<u>8,860</u>	<u>7,344</u>	<u>7,344</u>

Ինչպես նշված է ծանոթագրություն 4-ում, 2023 և 2022թթ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ վարկերի գնահատված իրական արժեքը մոտ է դրանց հաշվեկշռային արժեքին:

**13. Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթեր**

	31/12/2023թ հազ. դրամ	31/12/2022թ հազ. դրամ
Իրական արժեքով այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող արժեթղթեր - ՀՀ Կառավարության թողարկած պետական պարտատոմսեր	<u>2,252,698</u>	<u>567,928</u>

Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթերի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների փոփոխությունների վերլուծությունը ներկայացված է ստորև.

Հազար ՀՀ դրամ	2023		2022	
	Փուլ 1	Ընդամենը	Փուլ 1	Ընդամենը
Հունվարի 1-ի դրությամբ ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ	6,613	6,613	3,709	3,709
Կորուստների գծով պահուստների զուտ վերաչափում (Ծան. 6)	20,063	20,063	2,904	2,904
Մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	<u>26,676</u>	<u>26,676</u>	<u>6,613</u>	<u>6,613</u>

Վերոնշյալ կորուստների գծով պահուստները չեն ճանաչվում ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում, քանզի իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող պարտքային գործիքների հաշվեկշռային արժեքը հենց իրենց իրական արժեքն է:

Բոլոր պարտքային արժեթղթերն ունեն հաստատուն տոկոսներ:

Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթերն ըստ արդյունավետ տոկոսադրույքների և մարման ժամկետների ներառում են.

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Հազար ՀՀ դրամ	2023		2022	
	%	Ժամկետ	%	Ժամկետ
ՀՀ պետական պարտատոմսեր	6.14-7.85	2025-2031	7.85	2025

**14. Անորտիզացված արժեքով չափվող ներդրումային արժեթղթեր**

	31/12/2023թ հազ. դրամ	31/12/2022թ հազ. դրամ
ՀՀ Կառավարության թողարկված պետական պարտատոմսեր	3,075,675	1,040,862
Կորպորատիվ պարտատոմսեր	402,462	391,708
	<b>3,478,137</b>	<b>1,432,570</b>

Անորտիզացված արժեքով չափվող ներդրումային արժեթղթերի գծով ակնկալվող պարտքային կորուստների փոփոխությունների վերլուծությունը ներկայացված է ստորև.

Հազար ՀՀ դրամ	2023		2022	
	Փուլ 1	Ընդամենը	Փուլ 1	Ընդամենը
Հունվարի 1-ի դրությամբ ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ	16,777	16,777	-	-
Կորուստների գծով պահուստների զուտ վերաչափում (Ծան. 6)	25,587	25,587	16,777	16,777
Մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	<b>42,364</b>	<b>42,364</b>	<b>16,777</b>	<b>16,777</b>

Բոլոր պարտքային արժեթղթերն ունեն հաստատուն տոկոսներ:

Ներդրումային արժեթղթերն ըստ արդյունավետ տոկոսադրույքների և մարման ժամկետների ներառում են.

Հազար ՀՀ դրամ	2023		2022	
	%	Ժամկետ	%	Ժամկետ
ՀՀ պետական պարտատոմսեր	6,79	2025/2031	6,74	2025
ՀՀ կորպորատիվ պարտատոմսեր	4,96	2024	4,96	2024

«Ազգային Հիփոթեքային Հնկերություն» Վ.Կ.Փ.ԲԸ  
 Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

**15. Հիմնական միջոցներ և ոչ նյութական ակտիվներ**

	Մարքավորումներ հազ.դրամ	Գույք և գրանցված ին տնտեսական հազ.դրամ	Փոխարքում իջոցներ հազ.դրամ	Այլ հազ.դրամ	Ոչ նյութական ակտիվներ հազ.դրամ	Օգտագործման իրավունքով ակտիվներ հազ.դրամ	Ընդամենը հազ.դրամ
<b>Սկզբնական արժեք</b>							
Մնացորդը առ 01.01.2022թ.	64,083	6,667	10,336	1,050	52,295	109,690	244,121
Ավելացում	4,830	-	-	180	3,688	76,228	84,926
Վերաչափում	(52)	(209)	-	(325)	-	(116,175)	(116,761)
<b>Մնացորդը առ 31.12.2022թ.</b>	<b>68,861</b>	<b>6,458</b>	<b>10,336</b>	<b>905</b>	<b>55,983</b>	<b>69,743</b>	<b>212,286</b>
Ավելացում	12,478	420	-	290	4,026	-	17,214
Օտարում	-	-	-	-	-	-	-
<b>Մնացորդը առ 31.12.2023թ.</b>	<b>81,339</b>	<b>6,878</b>	<b>10,336</b>	<b>1,195</b>	<b>60,009</b>	<b>69,743</b>	<b>229,500</b>
<b>Կուտակված մաշվածություն</b>							
Մնացորդը առ 01.01.2022թ.	40,430	6,161	10,336	1,020	39,267	58,478	155,692
Տարվա ծախս	10,300	168	-	42	3,615	16,611	30,736
Օտարում	(52)	(209)	-	(325)	-	(64,755)	(65,341)
<b>Մնացորդը առ 31.12.2022թ.</b>	<b>50,678</b>	<b>6,120</b>	<b>10,336</b>	<b>737</b>	<b>42,882</b>	<b>10,334</b>	<b>121,087</b>
Տարվա ծախս	10,368	69	-	38	3,574	24,362	38,411
Օտարում	-	-	-	-	-	-	-
<b>Մնացորդը առ 31.12.2023թ.</b>	<b>61,046</b>	<b>6,189</b>	<b>10,336</b>	<b>775</b>	<b>46,456</b>	<b>34,696</b>	<b>159,498</b>
<b>Զուտ հաշվեկշռային արժեք</b>							
Մնացորդը առ 01.01.2022թ.	23,653	506	-	30	13,028	51,212	88,429
Մնացորդը առ 31.12.2022թ.	18,183	338	-	168	13,101	59,409	91,199
<b>Մնացորդը առ 31.12.2023թ.</b>	<b>20,293</b>	<b>689</b>	<b>-</b>	<b>420</b>	<b>13,553</b>	<b>35,047</b>	<b>70,002</b>

Ոչ նյութական ակտիվները բաղկացած են համակարգչային ծրագրերից, ինֆորմացիոնային և այլ արտոնագրերից:

Հնկերությունը վարձակալության պայմանագրեր է կնքել գլխամասային գրասենյակի համար: Յուրաքանչյուր վարձակալություն արտացոլվել է ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում որպես օգտագործման իրավունքի ձեռք բերում և վարձակալության գծով պարտավորություն: Վարձակալության գծով պարտավորությունները ներկայացված են ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվության Այլ պարտավորություններ ստորում (տե՛ս ծանոթագրություն 20):

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Ընկերությանը արգելված է վաճառել կամ գրավադրել վարձակալության հիմքում ընկած ակտիվները: Ընկերությունը պետք է այդ գույքերը պահպանի բարեկարգ վիճակում (վերանորոգված) և վարձակալության ավարտին գույքը վերադարձնի իր սկզբնական վիճակով:

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը չունի պարտավորությունների դիմաց գրավադրված կամ որևէ այլ սահմանափակման ենթակա հիմնական միջոցներ (2022թ.-ին՝ նույնպես):

**16. Այլ ակտիվներ**

	31/12/2023թ	31/12/2022թ
	հազ. դրամ	հազ. դրամ
Կանխավճարված ծախսեր	60,816	69,033
Այլ ակտիվներ	(54,681)	4,936
	<u>6,135</u>	<u>73,969</u>

**17. Վարկեր ՀՀ ԿԲ-ից**

	31/12/2023թ	31/12/2022թ
	հազ. դրամ	հազ. դրամ
ՀՀ կենտրոնական բանկից ստացված վարկեր	31,792,914	30,043,856
ՀՀ կենտրոնական բանկից ստացված վարկերի դիմաց հաշվեգրված տոկոսներ	36,740	28,865
	<u>31,829,654</u>	<u>30,072,721</u>

ՀՀ կենտրոնական բանկից ներգրաված միջոցները ներկայացնում են «Հայաստանում բնակարանային ֆինանսավորման կայուն շուկայի զարգացում – երրորդ, չորրորդ և հինգերորդ փուլերի» վարկային ծրագրերից, ինչպես նաև «Հայաստանում բնակարանային ֆինանսավորման կայուն շուկայի զարգացում» վարկային ծրագրի ռեվոլվերային ֆոնդի ստացված վարկերը, որոնք իրականացվում են Ընկերության միջոցով: Այս վարկերի վերահսկողությունն ու վարչարարությունն իրականացվում է Գերմանահայկական Հիմնադրամի կողմից: Վերաֆինանսավորվող հիփոթեքային վարկերին ներկայացվում են որոշակի պահանջներ, համաձայն գործող Գլխավոր վարկային պայմանագրի և Ընկերության Խորհրդի կողմից հաստատված Վերաֆինանսավորման կարգի: Վարկերն ունեն հաստատուն տոկոսադրույքներ:

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկերով վերաֆինանսավորված վարկերի հաշվեկշռային արժեքը կազմել է 31,636,440 հազար դրամ (2022թ.՝ 29,894,016 հազար դրամ) (Տես՝ ծանոթագրություն 12): ՀՀ ԿԲ-ն Ընկերության պարտագանցման դեպքում իրավունք ունի ձեռք բերել այս վարկերի նկատմամբ սեփականության իրավունք:

Հաշվետու ժամականաշրջանում Ընկերությունը չի ունեցել մայր գումարի, տոկոսների չվճարումներ կամ այլ խախտումներ:

ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկերի դրամական հոսքերի համադրումը տես 21 ծանոթագրությունում:

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

**18. Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ**

	31/12/2023թ հազ. դրամ	31/12/2022թ հազ. դրամ
Ֆրանսիական Ջարգացման Գործակալությունից ստացված վարկեր	11,029,377	11,308,193
Դրամաշնորհներ (բոնուսային)	-	30,286
	<u>11,029,377</u>	<u>11,338,479</u>

2013թ. դեկտեմբերի 17-ին Ընկերությունը 13,767 հազար ԱՄՆ դոլար գումարով վարկային գծի համաձայնագիր է կնքել Ֆրանսիական Ջարգացման Գործակալության հետ միկրոբնակարանային և էներգաարդյունավետության վերանորոգման վարկերի համար: Վարկի մարման ժամետը սահմանվել է 12 տարի մինչև 2025թ-ի դեկտեմբերի 17-ը՝ 3 տարի արտոնյալ մարման ժամկետով:

2021թ. մայիսի 21-ին Ընկերությունը 24,211 հազար ԱՄՆ դոլարի վարկային գծի պայմանագիր է կնքել Ֆրանսիական Ջարգացման Գործակալության հետ միկրոբնակարանային և էներգաարդյունավետ վերանորոգման վարկերի վերաֆինանսավորման համար: Վարկի մարման ժամկետը սահմանվել է 13 տարի մինչև 2034թ. մայիսի 31-ը՝ 3 տարի արտոնյալ ժամկետով:

Ֆրանսիական Ջարգացման Գործակալությունից ստացված վարկը ունի ֆիքսված տոկոսադրույք:

Դրամաշնորհները (բոնուսային) տրամադրվել են համապատասխան էներգետիկ ներդրումների համար ցածրից միջին եկամուտ ունեցող տնային տնտեսությունների՝ հատկապես գյուղական և երկրորդային քաղաքների (Երևան քաղաքի կենտրոնը բացառելով), վերանորոգման աշխատանքների և էներգաարդյունավետությունը բարձրացնելու վարկային ծրագրի զարգացման նպատակով վարկերի մասնակի փոխհատուցում տրամադրելով:

Դրամաշնորհների շարժը հետևյալն է (եվրոյի շարժերի համար օգտագործվել է տարեկան միջին տոկոսադրույքը)

	31/12/2023թ հազ. դրամ	31/12/2023թ հազ. Եվրո	31/12/2022թ հազ. դրամ	31/12/2022թ հազ. Եվրո
Հունվարի 1-ին	30,286	72	40,317	99
Տարվա ընթացքում ստացված	-	-	-	-
Տարվա ընթացքում փոխհատուցված	(29,560)	(70)	(1,812)	(4)
Վերազնահատման ազդեցություն	(726)	-	(8,219)	-
Փոխարկման ազդեցություն	-	(2)	-	(23)
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30,286</u>	<u>72</u>

Հաշվետու ժամականաշրջանում Ընկերությունը չի ունեցել մայր գումարի, տոկոսների չվճարումներ կամ այլ խախտումներ (2022թ. նույնպես):

**19. Թողարկված պարտքային արժեթղթեր**

	31/12/2023թ հազ. դրամ	31/12/2022թ հազ. դրամ
Արժեկտրոնային պարտատոմսեր	<u>22,639,296</u>	<u>15,477,213</u>

22,388,510 հազար դրամ գումար անվանական արժեք ունեցող պարտատոմսերը ցուցակված են Հայաստանի ֆոնդային բորսայում:

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

2023թ. ընթացքում Ընկերությունը ունեցել է երկու թողարկում:

2023թ. ընթացքում Ընկերությունը մարել է արժեկտրոնային պարտատոմսեր 3,000,000 հազար ՀՀ դրամ անվանական արժեքով:

Թողարկված արժեթղթերի վերաբերյալ հիմնական տվյալները ներկայացված է ստորև՝

Թողարկման ամսաթիվ	Արժույթ	Մեկ պարտատոմսի արժեքը		%	Պարտատոմսի մարման ժամկետ	Ընդամենը անվանական արժեք
		Քանակ	Քանակ			
04/03/2021	ՀՀ դրամ	10,000	300,000	8.4	04.03.2024	3,000,000
15/04/2022	ՀՀ դրամ	10,000	438,851	11	15/04/2025	4,388,510
06/12/2022	ՀՀ դրամ	10,000	500,000	12	06/12/2025	5,000,000
30/03/2023	ՀՀ դրամ	10,000	500,000	12	30/03/2026	5,000,000
20/12/2023	ՀՀ դրամ	10,000	500,000	11	20/12/2026	5,000,000

Տարվա ընթացքում Ընկերությունը հետ չի գնել իր կողմից թողարկված արժեթղթեր:

Հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում Ընկերությունը չի ունեցել մայր գումարի, սոկոսներ չվճարումներ կամ այլ խախտումներ:

**20. Այլ պարտավորություններ**

	31/12/2023թ	31/12/2022թ
	<u>հազ. դրամ</u>	<u>հազ. դրամ</u>
Վարձակալության գծով պարտավորություններ	37,124	60,141
Այլ պարտավորություններ	21,016	20,346
	<u>58,140</u>	<u>80,487</u>

*Վարձակալության գծով պարտավորություններ*

Ընկերությունը վարձակալության պայմանագրեր է կնքել գրասենյակային տարածքների համար: Յուրաքանչյուր վարձակալություն արտացոլվել է ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում որպես օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ և վարձակալության գծով պարտավորություն: Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվները ներկայացված են ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվության Հիմնական միջոցներ տողում (տե՛ս ծանոթագրություն 15):

Գույքի վարձակալությունները հիմնականում ունեն սկսած 0.4 տարուց մինչև 2.4 տարի վարձակալության ժամկետ: Ընկերությունը նախատեսում է երկարաձգել վարձակալության ժամկետները: Վարձակալության վճարները հիմնականում ֆիքսված են:

Որոշ վարձակալություններ պարունակում են վարձակալության ժամկետը երկարացնելու հնարավորություն:

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Ստորև ներկայացված է հաշվետու ժամանակաշրջանում վարձակալության գծով պարտավորությունների շարժը.

	31 դեկտեմբերի 2023թ. հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2022թ. հազ. դրամ
Հունվարի 1-ի դրությամբ	60,141	53,024
Վերաչափում		24,809
Տոկոսի կուտակում	4,570	5,688
Վճարումներ	(27,587)	(23,380)
<b>Ընդամենը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ</b>	<b>37,124</b>	<b>60,141</b>

2023թ. ՖՀՄՍ 16-ի համաձայն ճանաչված վարձակալության գծով պարտավորությունների նկատմամբ կիրառված միջին կշռված սոկոսադրույքը կազմում է 10% (2022թ. 10%):

Վարձակալության գծով պարտավորությունները ապահովագրված են համապատասխան հիմքում ընկած ակտիվներով:

**21. Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքերի համադրում**

Ընկերության ֆինանսավորման գործունեությունից առաջացող փոփոխությունները կարող են դասակարգվել հետևյալ կերպ.



«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎԿԿ ՓԲԸ  
 Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

	Ուարտավորություններ		Թողարկված պարտքային արժեթղթեր		Ֆինանսական վարձակալության գծով պարտավորություն		Ընդամենը
	ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկեր	միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ	հազ.դրամ	հազ.դրամ	հազ.դրամ	հազ.դրամ	
<b>2023թ. հունվարի 1-ի դրությամբ</b>	30,072,720	11,338,480	15,477,213	60,141	56,948,554		
<i>Դրամային հոսքերից</i>	1,749,304	(634,023)	6,963,247	(27,588)	8,050,940		
Վճարումներ	(4,182,771)	(634,023)	(3,000,000)	(27,588)	(7,844,382)		
Ստացված գումար	5,932,075	-	9,963,247	-	15,895,322		
<i>Այլ հոսքերից</i>	7,630	324,920	198,836	4,571	535,957		
Տոկոսային ծախս (Օսն. 5)	1,913,998	420,474	1,938,088	4,571	4,277,131		
Տոկոսների վճարում	(1,906,368)	(147,312)	(1,702,601)	-	(3,756,281)		
Փոխարժեքային տարբերությունից օգուտ վերաչափում	-	309,823	-	-	309,823		
Այլ	-	-	-	-	-		
<b>2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ</b>	31,829,654	11,029,377	22,639,296	37,124	65,535,451	(294,716)	

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎԿԿ ՓԲԸ  
 Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
 2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

	ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկեր		Պարտավորություններ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ		Թողարկված պարտքային արժեթղթեր		Ֆինանսական վարձակալության գծով պարտավորություն		Ընդամենը
	հազ.դրամ	հազ.դրամ	հազ.դրամ	հազ.դրամ	հազ.դրամ	հազ.դրամ	հազ.դրամ	հազ.դրամ	
2022թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	25,196,532	7,768,467			9,650,642	53,024		42,668,665	
<i>Դրամային հոսքերից</i>	4,868,045	4,949,965			5,705,199	(23,380)		15,499,829	
Վճարումներ	(4,300,560)	(346,529)			(3,500,000)	(23,380)		(8,170,469)	
Ստացված գումար	9,168,605	5,296,494			9,205,199	-		23,670,298	
<i>Այլ հոսքերից</i>	8,143	(1,379,952)			121,372	30,497		(1,219,940)	
Տոկոսային ծախս (Օան. 5)	1,819,593	157,996			1,111,088	5,689		3,094,366	
Տոկոսների վճարում	(1,811,450)	(147,312)			(954,425)			(2,913,187)	
Փոխարժեքային տարբերությունից օգուտ	-	(1,383,429)			-	-		(1,383,429)	
Վերաչափում	-	-			-	24,809		24,809	
Այլ	-	(7,207)			(35,291)	(1)		(42,499)	
2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	30,072,720	11,338,480			15,477,213	60,141		56,948,554	

## 22. Կապիտալ

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության գրանցված և ամբողջությամբ վճարված բաժնետիրական կապիտալը կազմում է 29,902,440 հազար դրամ: Համաձայն Ընկերության կանոնադրության, բաժնետիրական կապիտալը կազմված է թվով 2,924,444 սովորական բաժնետոմսերից՝ յուրաքանչյուրը 10,225 դրամ անվանական արժեքով:

2023թ. և 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության 100% բաժնետեր հանդիսանում է ՀՀ կենտրոնական բանկը:

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերության կողմից հետ գնված բաժնետոմսեր չեն եղել:

Սովորական բաժնետոմսերի բաժնետերը ունի մեկ ձայնի իրավունք Ընկերության տարեկան և ընդհանուր ժողովներում, և իրավունք ունի ստանալու շահաբաժին:

Բաշխման ենթակա Ընկերության պահուստները սահմանափակվում են կուտակված շահույթով: Բաշխման ոչ ենթակա միջոցները ներկայացված են գլխավոր պահուստով, որը ստեղծված է համաձայն ՀՀ օրենսդրության պահանջների՝ ընդհանուր ռիսկերը, ներառյալ հնարավոր կորուստները և այլ չնախատեսված ռիսկերը և ծախսերը փոխհատուցելու նպատակով: Պահուստը ստեղծվել է համաձայն Ընկերության կանոնադրության, որը նախատեսում է պահուստի ստեղծում այդ նպատակների համար ոչ պակաս քան հաշվապահական հաշվառման հաշիվներում արտացոլված բաժնետիրական կապիտալի 15%-ի չափով: Եթե պահուստային հիմնադրամը կազմում է սահմանված չափից ավելի փոքր մեծություն, ապա հատկացումներն այդ հիմնադրամին կատարվում են շահույթից՝ առնվազն 5%-ի չափով:

2023 և 2022 թվականների ընթացքում ընկերությունը շահաբաժիններ չի հայտարարել:

## 23. Գործարքներ կապակցված կողմերի հետ

Համաձայն ՀՀՄՍ 24 “Կապակցված կողմերի բացահայտում” կողմերը համարվում են կապակցված, եթե նրանցից մեկը կարող է վերահսկել մյուսին կամ նշանակալի ազդեցություն ունենալ մյուսի վրա՝ ֆինանսական և գործառնական որոշումներ կայացնելիս: Ներկայացվող հաշվետվությունների առումով Ընկերության կապակցված կողմերն են՝ նրա բաժնետերերը, ղեկավար անձնակազմի անդամները, ինչպես նաև նրանց հետ կապակցված անձիք և նրանց կողմից վերահսկվող կազմակերպությունները:

Ընկերության վերջնական վերահսկող է հանդիսանում ՀՀ կենտրոնական բանկը:

Ընկերությունն իր գործունեության ընթացքում ներգրավված է լինում կապակցված կողմերի հետ մի շարք գործարքներում: Այդ գործարքները ներառում են վարկերը, ավանդները և այլն: Նշված գործարքները իրականացվել են՝ շուկայում գործող պայմաններից և տոկոսադրույքներից ելնելով:

Մտորն ներկայացված են կապակցված կողմերի հետ գործարքները:

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

Կապակցվածության բնույթը	31/12/2023թ.	31/12/2022թ.
	հազ.դրամ	հազ.դրամ
<i>Դրամական միջոցներ</i>		
Մնացորդը հունվարի 1-ի դրությամբ	50,740	151,598
Տարվա ընթացքում ավելացում	49,431,383	53,515,813
Տարվա ընթացքում նվազում	(49,251,865)	(53,616,671)
Մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	230,258	50,740
Դրամական միջոցների արժեզրկումից պահուստ	(1)	(1)
Մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	230,257	50,739
<i>ՀՀ ԿԲ-ից ստացված վարկեր</i>		
Մնացորդը հունվարի 1-ի դրությամբ	30,072,721	25,196,532
Տարվա ընթացքում ավելացում	7,846,072	12,807,809
Տարվա ընթացքում նվազում	(6,089,139)	(7,931,620)
Մնացորդը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	31,829,654	30,072,721
Արժեզրկման վերականգնում	-	-
Տոկոսային ծախս	(1,913,997)	(1,819,593)

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

Աշխատավարձ, այլ հատուցումներ	2023թ.	2022թ.
	հազ. դրամ	հազ. դրամ
	85,458	70,534

**24. Պայմանական պարտավորություններ**

**Ապահովագրություն**

Հայաստանի Հանրապետությունում ապահովագրական համակարգը զարգացման փուլում է, և ապահովագրության շատ տեսակներ, որոնք լայնորեն տարածված են մյուս երկրներում, դեռ չեն կիրառվում Հայաստանում:

Ընկերությունը նախատեսում է իր գործունեության դադարեցմանը, ինչպես նաև իր գույքի կամ գործունեության հետ կապված ապահովագրական դեպքերի ժամանակ առաջացող գույքի և շրջակա միջավայրի վնասի՝ երրորդ կողմի նկատմամբ պարտավորությանը վերաբերող մասնակի ապահովագրություն: Քանի դեռ Ընկերությունը չի նախատեսել ամբողջական ապահովագրություն, առկա է ռիսկ, որ որոշակի ակտիվների կորուստը կամ ոչնչացումը կարող է ունենալ բացասական ազդեցություն Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա:

**Պայմանական պարտավորություններ և պահուստներ**

31.12.2023թ. և 31.12.2022թ. դրությամբ Ընկերության հանդեպ հարուցված դատական գործեր առկա չեն:

**Հարկային պարտավորվածություններ**

Հայաստանի հարկային համակարգը համեմատաբար նոր է և բնորոշվում է օրենսդրության, պաշտոնական հայտարարությունների և դատավճիռների հաճախակի փոփոխություններով, որոնք հաճախ հստակ չեն, հակասական են և տարբեր կերպ են մեկնաբանվում հարկային մարմինների կողմից: Հարկերը ենթակա են ստուգման և ուսումնասիրության հարկային մարմինների կողմից, որոնք իրավասու են կիրառել տույժեր և տուգանքներ: Հարկային օրենսդրության խախտման դեպքում հարկային մարմիններն իրավասու չեն սահմանել հարկերի գծով լրացուցիչ պարտավորություններ, տույժեր կամ տուգանքներ, եթե խախտման ամսաթվից անցել է երեք տարի:

Այս հանգամանքները Հայաստանում կարող են այլ երկրների համեմատությամբ ավելի մեծ և էական հարկային ռիսկ առաջացնել: Ղեկավարությունը գտնում է, որ պատշաճ կերպով է գնահատել հարկային պարտավորությունները՝ Հայաստանի գործող հարկային օրենսդրության իր մեկնաբանությունների, պաշտոնական հայտարարությունների և դատավճիռների հիման վրա: Այնուամենայնիվ համապատասխան իրավասու մարմինները կարող են ունենալ այլ մեկնաբանություններ, և հետևանքները կարող են լինել էական այս ֆինանսական հաշվետվությունների համար, եթե իրավասու մարմիններին հաջողվի գործադրել իրենց մեկնաբանությունները:

**Գնման պարտականություններ**

2023 և 2022թթ.-ի դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը չունի չկատարված պարտականություններ հիմնական միջոցների գնումների գծով:

Ընկերությունը 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ չի ունեցել կապիտալ ներդրումների գծով պարտավորություններ:

**Երաշխիքներ և երաշխավորություններ**

31 դեկտեմբեր 2023թ. դրությամբ Ընկերությունը ֆինանսական երաշխիքներ և երաշխավորություններ չունի:

Ընկերությունը 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ որևէ կողմի պարտավորությունների համար երաշխավորություն չի տրամադրել:

**25. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականություն**

**Եկամուտների և ծախսերի ճանաչում**

Եկամուտը ճանաչվում է այն դեպքում, երբ հավանական է, որ տնտեսական օգուտները կհոսեն Ընկերություն և ստացված եկամուտը կարելի է արժանահավատորեն չափել: Ծախսը ճանաչվում է այն ժամանակ, երբ հավանական է, որ տնտեսական օգուտները կարտահոսեն Ընկերությունից և ծախսը կարելի է արժանահավատորեն չափել:

Ստորև ներկայացվող չափանիշները նույնպես պետք է հաշվի առնվեն մինչև եկամուտի ճանաչումը:

***Արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդ***

Տոկոսային եկամուտը և ծախսը ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Արդյունավետ տոկոսադրույքն այն դրույքն է, որը ֆինանսական գործիքի գործողության ակնկալվող ժամկետի համար գնահատված դրամական միջոցների ապագա վճարումները կամ ստացվելիք գումարները գեղչում է ճշգրիտ մինչև՝

- ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը կամ
- ֆինանսական պարտավորության ամորտիզացված արժեքը:

Ֆինանսական գործիքների, բացառությամբ գնված կամ սկզբնավորված պարտքային առումով արժեզրկված ակտիվների, արդյունավետ տոկոսադրույքը հաշվարկելիս Ընկերությունը գնահատում է ապագա դրամական միջոցների հոսքերը՝ հաշվի առնելով ֆինանսական գործիքի բոլոր պայմանագրային պայմանները, սակայն առանց հաշվի առնելու սպասվող պարտքային վնասը: Գնված կամ սկզբնավորված պարտքային առումով արժեզրկված ֆինանսական ակտիվների համար հաշվարկվում է պարքային ռիսկով ճշգրտված արդյունավետ տոկոսադրույք՝ կիրառելով ապագա դրամական միջոցների հոսքերը՝ ներառյալ սպասվող պարտքային վնասը:

Արդյունավետ տոկոսադրույքի հաշվարկը ներառում է գործարքի հետ կապված ծախսումները և վճարված կամ ստացված բոլոր այն գումարները, որոնք կազմում են արդյունավետ տոկոսադրույքի լաղկացուցիչ մասը: Գործարքի հետ կապված ծախսումները ներառում են այն լրացուցիչ ծախսումները, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի են ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության ձևակերպմանը կամ թողարկմանը:

***Ամորտիզացված արժեք և համախառն հաշվեկշռային արժեք***

Ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության ամորտիզացված արժեքն այն գումարն է, որով ֆինանսական ակտիվը կամ ֆինանսական պարտավորությունը չափվում է սկզբնական ճանաչման պահին՝ հանած հիմնական գումարի մարումները, գումարած կամ հանած սկզբնական գումարի և մարման գումարի տարբերության գծով կուտակված ամորտիզացիան՝ հաշվարկված արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդով, և ֆինանսական ակտիվների համար՝ ճշգրտված սպասվող պարտքային վնասի գծով պահուստի մասով: Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքն իրենից ներկայացնում է ֆինանսական ակտիվի ամորտիզացված արժեքը՝ նախքան սպասվող պարտքային վնասի գծով պահուստի մասով ճշգրտումը:

***Տոկոսային եկամուտների և ծախսերի հաշվարկ***

Տոկոսային եկամտի և ծախսերի հաշվարկում արդյունավետ տոկոսադրույքը կիրառվում է ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքի (եթե ակտիվը արժեզրկված չէ) կամ պարտավորության ամորտիզացված արժեքի նկատմամբ:

Այնուամենայնիվ, սկզբնական ճանաչումից հետո արժեզրկված ֆինանսական ակտիվների համար տոկոսային եկամուտը հաշվարկվում է՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույք ֆինանսական ակտիվի գուտ ամորտիզացված արժեքի նկատմամբ: Եթե ակտիվը այլևս արժեզրկված չէ, ապա տոկոսային եկամուտը հաշվարկվում է համախառն հիմունքով:

Սկզբնական ճանաչման ժամանակ արժեզրկված ֆինանսական ակտիվների գծով տոկոսային եկամուտը հաշվարկվում է՝ ճշգրտված արդյունավետ տոկոսադրույքը կիրառելով ակտիվի ամորտիզացված արժեքի նկատմամբ: Տոկոսային եկամուտը չի հաշվարկվում համախառն հիմունքով, նույնիսկ եթե ակտիվի պարտքային ռիսկը բարելավվում է:

**Միջնորդավճարների և այլ վճարների գծով եկամուտներ և ծախսեր**

Միջնորդավճարների և այլ վճարների գծով եկամուտը և ծախսերը, որոնք կազմում են ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության արդյունավետ տոկոսադրույքի անբաժանելի մասը, ներառվում են արդյունավետ տոկոսադրույքի հաշվարկում:

Միջնորդավճարների և այլ վճարների գծով այլ եկամուտը, ներառյալ հաշիվների սպասարկման վճարները, ներդրումների կառավարման վճարները, վաճառքների գծով միջնորդավճարները, տեղաբաշխման գծով միջնորդավճարները և վարկի սինդիկացման միջնորդավճարները, ճանաչվում են համապատասխան ծառայությունը մատուցելիս: Եթե չի ակնկալվում, որ փոխատվության հանձնառությունը կհանգեցնի վարկի տրամադրմանը, ապա համապատասխան փոխատվության հանձնառության գծով վճարը ճանաչվում է գծային մեթոդով՝ հանձնառության ժամկետի ընթացքում:

Միջնորդավճարների և այլ վճարների գծով ծախսերը հիմնականում վերաբերում են գործարքների գծով վճարներին և սպասարկման վճարներին, որոնք ծախսագրվում են ծառայությունը ստանալիս:

**Փոխարկման գուտ վնաս**

Փոխարկման գուտ վնասը ներառում է նաև արտարժույթի առք ու վաճառքից գուտ եկամուտը կամ ծախսը և ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում երբ համապատասխան ծառայությունն արդեն մատուցված է:

**Արտարժույթ**

Արտարժույթով կատարված գործարքները վերահաշվարկվում են գործառնական արժույթով՝ գործարքի օրվա փոխարժեքով: Արտարժույթով արտահայտված առևտրային նպատակներով պահվող ակտիվների և պարտավորությունների փոխարկումից առաջացած օգուտը և վնասը ճանաչվում են շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվության գուտ առևտրային եկամուտ հոդվածում, մինչդեռ ոչ առևտրային ակտիվների փոխարկումից գոյացող օգուտը և վնասը ճանաչվում են շահույթի կամ վնասի մասին հաշվետվության այլ եկամուտ կամ այլ ծախս հոդվածում: Արտարժույթով արտահայտված դրամային ակտիվները և պարտավորությունները փոխարկվում են գործառնական արժույթով կիրառելով հաշվապահական հաշվեկշռի ամսաթվի դրությամբ գործող փոխարժեքը:

Արտարժույթով արտահայտված դրամային արժեթղթերի (որպես իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների միջոցով ներդրումային արժեթղթեր դասակարգվող) իրական արժեքում փոփոխությունները վերլուծվում են փոխարժեքային տարբերություններ միջև, որոնք առաջանում են արժեթղթերի ամորտիզացված գումարների փոփոխության և արժեթղթերի հաշվեկշռային արժեքի այլ փոփոխությունների արդյունքում: Ամորտիզացված գումարում փոփոխությունների հետ կապված փոխարժեքային տարբերությունները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում, իսկ հաշվեկշռային արժեքում այլ փոփոխությունները ճանաչվում են սեփական կապիտալում:

Ընկերության ֆինանսական հաշվետվություններում բոլոր ակտիվները, պարտավորությունները և Ընկերության անդամ կազմակերպությունների ՀՀ դրամից բացի այլ գործառնական արտարժույթով (Ընկերության ներկայացման արտարժույթ) կատարվող գործառնությունները փոխարկվում են ՀՀ դրամի:

Ընկերության կողմից ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման նպատակով օգտագործվել են հետևյալ փոխարժեքները.

	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2022թ.
ՀՀ դրամ/1 ԱՄՆ դոլար	404.79	393.57
ՀՀ դրամ/1 Եվրո	447.9	420.06

***Հարկում***

Շահույթի գծով հաշվետու տարվա շահութահարկը բաղկացած է ընթացիկ և հետաձգված հարկերից: Շահութահարկը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում, բացառությամբ այն հարկերի, որոնց գծով գործառնությունների արդյունքները ճանաչվել են սեփական կապիտալում, ինչի դեպքում հարկերը նույնպես ճանաչվում են սեփական կապիտալում:

Ընթացիկ հարկը տարվա համար հարկվող եկամուտից վճարվելիք հարկն է՝ հաշվապահական հաշվեկշռի ամսաթվին գործող հարկային դրույքներով, ինչպես նաև նախորդ տարիների համար վճարված հարկերի ճշգրտումները: Այն դեպքում, երբ ֆինանսական հաշվետվություններն արտոնված են ներկայացման համար մինչև համապատասխան հարկային հաշվետվությունների ներկայացնելը, ապա հարկվող շահույթը կամ վնասը հիմնված է մոտավոր թվերի վրա: Հարկային մարմինները կարող են ունենալ ավելի խիստ մոտեցում հարկային օրենսդրությունը մեկնաբանելիս և հարկային հաշվարկները ստուգելիս: Որպես արդյունք, հարկային մարմինները կարող են պահանջել լրացուցիչ հարկերի մուծում այն գործարքների գծով, որոնց համար նախկինում պահանջ չի ներկայացվել: Հետևաբար, կարող են առաջանալ նշանակալի լրացուցիչ հարկեր, տույժեր և տուգանքներ: Հարկային ստուգումը կարող է ներառել ստուգման տարվան անմիջապես նախորդող 3 օրացուցային տարիներ: Որոշ հանգամանքներում հարկային ստուգումը կարող է ներառել ավելի երկար ժամանակաշրջաններ:

Հետաձգված հարկերը հաշվարկվում են հաշվապահական հաշվեկշռի պարտավորությունների մեթոդի համաձայն, որը հաշվի է առնում բոլոր ժամանակային տարբերությունները, որոնք առաջանում են ֆինանսական հաշվետվություններում ճանաչված ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային գումարների և հարկային նպատակներով հաշվարկվող գումարների միջև, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ այդ տարբերություններն առաջացել են գույովիլի նախնական ճանաչման ժամանակ կամ կազմակերպությունների միավորում չհանդիսացող գործառնություններից առաջացող ակտիվների կամ պարտավորությունների դեպքում և ինչը առաջացման պահին չի ազդում ոչ հաշվապահական, և ոչ էլ հարկման նպատակով հաշվարկվող շահույթի վրա:

Հետաձգված հարկային ակտիվ ճանաչվում է միայն այն չափով, որքանով հավանական է, որ ապագայում առկա կլինի հարկման ենթակա շահույթ, որի հաշվին կարող են օգտագործվել ժամանակավոր տարբերությունները: Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները հաշվարկվում են այն հարկային դրույքով, որը ենթադրվում է, որ կգործի ակտիվների իրացման և պարտավորությունների մարման ժամանակ՝ հիմնվելով տվյալ ժամանակաշրջանի կամ հաշվետու ժամանակաշրջանի փաստացի գործող դրույքների վրա:

ՀՀ-ում վարկային կազմակերպություններն իրենց գործունեության ընթացքում վճարում են նաև այլ հարկեր: Այդ հարկերը ներառված են շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվության «Այլ ծախսեր» հոդվածում:

**Ֆինանսական գործիքներ**

***Ճանաչում և սկզբնական չափում***

Ընկերությունն սկզբնապես ճանաչում է վարկերը և փոխասվությունները, ավանդները, թողարկված պարտքային արժեթղթերը դրանց ստեղծման օրվա դրությամբ: Բոլոր այլ ֆինանսական գործիքները (ներառյալ ֆինանսական ակտիվների կանոնավոր գնումները և վաճառքները) ճանաչվում են գործարքի օրվա դրությամբ, որը Ընկերության գործիքի պայմանագրային կողմ դառնալու ամսաթիվն է:

Սկզբնական ճանաչման պահին կազմակերպությունը ֆինանսական ակտիվը կամ ֆինանսական պարտավորությունը չափում է իր իրական արժեքով՝ գումարած կամ հանած, երբ դա «իրական արժեքով շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող» ֆինանսական ակտիվ կամ ֆինանսական



պարտավորություն չէ, գործարքի գծով այն ծախսումները, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի են ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության ձեռքբերմանը կամ թողարկմանը:

#### **Դասակարգում**

##### *Ֆինանսական ակտիվներ*

Սկզբնական ճանաչման պահին ֆինանսական ակտիվը ունի երեք հիմնական դասակարգում՝ ամորտիզացված արժեքով չափվող, իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ եկամտի միջոցով չափվող (FVOCI) և իրական արժեքով՝ շահույթի և վնասի միջոցով չափվող (FVTPL):

Ֆինանսական ակտիվը չափվում է ամորտիզացված արժեքով, եթե միաժամանակ բավարարում է ստորև ներկայացված երկու պայմաններին և չի նախանշվում որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող՝

- ակտիվը պահվում է բիզնես մոդելի շրջանակում, որի նպատակը պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերի հավաքագրումն է, և
- ֆինանսական ակտիվի պայմանագրային պայմանները որոշակի ամսաթվերին առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք բացառապես մայր գումարի և չնարված մայր գումարի վրա հաշվարկված տոկոսների վճարումներ են:

Պարտքային գործիքը չափվում է իրական արժեքով այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով, եթե այն բավարարում է ստորև ներկայացված երկու պայմաններին և չի նախանշվում որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող.

- այն պահվում է այնպիսի բիզնես մոդելի շրջանակում, որի նպատակն է թե՛ պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերի հավաքագրումը և թե՛ ֆինանսական ակտիվի վաճառքը
- ֆինանսական ակտիվի պայմանագրային պայմանները որոշակի ամսաթվերին առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք բացառապես մայր գումարի և չնարված մայր գումարի վրա հաշվարկված տոկոսների վճարումներ են:

Առևտրային նպատակներով չպահվող բաժնային գործիքներում կատարվող ներդրումների սկզբնական ճանաչման ժամանակ Ընկերությունը կարող է անշրջելիորեն որոշել ներկայացնել իրական արժեքի հետագա փոփոխություններն այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի կազմում: Այս ընտրությունը կատարվում է առանձին յուրաքանչյուր ներդրման համար:

Բացի այդ, սկզբնական ճանաչման պահին Ընկերությունը կարող է անշրջելիորեն նախորոշել ֆինանսական ակտիվը, որը համապատասխանում է ամորտիզացված արժեքով կամ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվելու պահանջներին, որպես շահույթի կամ վնասի միջոցով իրական արժեքով չափվող, եթե դա թույլ կտա վերացնել կամ էականորեն նվազեցնել հաշվապահական հաշվառման անհամապատասխանությունը, որը կառաջանար այլ պարագայում:

##### *Բիզնես մոդելի գնահատում*

Ընկերությունը պորտֆելի մակարդակում գնահատում է բիզնես մոդելի նպատակը, որի շրջանակում պահվում է ակտիվը, քանզի այս գնահատումը լավագույնս արտացոլում է բիզնեսի կառավարման և ղեկավարությանը տեղեկատվության տրամադրման եղանակը: Դիտարկվող տեղեկատվությունը ներառում է.

- պորտֆելի համար սահմանված քաղաքականությունը ու նպատակները և այդ քաղաքականության գործնական կիրառությունը: Մասնավորապես, արդյոք ղեկավարության ռազմավարությունը ուղղված է պայմանագրով նախատեսված տոկոսային եկամուտ ստացմանը, տոկոսադրույքների որոշակի կառուցվածքի պահպանմանը, ֆինանսական ակտիվների գործողության ժամկետների համապատասխանեցմանն այն պարտավորությունների գործողության ժամկետներին, որոնք

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ  
Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ  
2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)

Ֆինանսավորում են այդ ակտիվները, կամ դրամական միջոցների իրացմանն ակտիվների վաճառքի միջոցով,

- ինչպես է գնահատվում պորտֆելի եկամտաբերությունը և ինչպես է այդ տեղեկատվությունը ներկայացվում Ընկերության ղեկավարությանը.
- բիզնես մոդելի և դրա շրջանակում պահվող ֆինանսական ակտիվների արդյունավետության վրա ազդող ռիսկերը և այդ ռիսկերի կառավարման եղանակը,
- ինչպես են վարձատրվում ղեկավարները, օրինակ՝ արդյոք վարձատրությունը կախված է կառավարվող ակտիվների իրական արժեքից կամ պայմանագրային հավաքագրված դրամական միջոցների հոսքերից,
- նախորդ ժամանակաշրջաններում վաճառքների հաճախականությունը, ծավալը և ժամկետները, այդ վաճառքների պատճառները և հետագա վաճառքների վերաբերյալ ակնկալիքները: Այնուամենայնիվ, վաճառքների գծով գործունեության մասին տեղեկատվությունը դիտարկվում է ոչ թե առանձին հիմունքով, այլ որպես ընդհանուր գնահատման մաս, թե ինչպես է Ընկերությունը հասնում ֆինանսական ակտիվները կառավարելու համար սահմանված նպատակին և ինչպես են դրամական հոսքերը ձևավորվում:

*Պայմանագրային դրամական հոսքերի բնութագրի գնահատում – միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի վրա հաշվարկված տոկոսի վճարումներ (SPPI test)*

Այս գնահատման նպատակով «մայր գումար» է սահմանվում 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 փոխատվության հետ առնչվող այլ հիմնական ռիսկերի ու ծախսերի (օրինակ՝ իրացվելիության ռիսկի և վարչական ծախսերի) համար հատուցում և ներառում է շահույթի մարժան: Գնահատելու համար արդյոք պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերը միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի վրա հաշվարկված տոկոսի վճարումներ են, Ընկերությունը հաշվի է առնում գործիքի պայմանագրային պայմանները: Սա ներառում է նաև այն գնահատումը արդյոք ֆինանսական ակտիվը ներառում է այնպիսի պայմանագրային պայման, որը կարող է փոխել պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերի գումարը և ժամկետն այնպես, որ ֆինանսական ակտիվը չի բավարարի այդ պայմանը:

Գնահատման ժամանակ Ընկերությունը դիտարկում է.

- պայմանական դեպքեր, որոնք կարող են փոխել դրամական միջոցների հոսքերի գումարը և ժամկետը,
- լծակավորման հատկանիշը,
- վաղաժամկետ մարման և ժամկետի երկարաձգման պայմանները,
- պայմանները, որոնք սահմանափակում են որոշակի ակտիվների նկատմամբ Ընկերության պահանջը (օրինակ՝ առանց ռեզրեսի իրավունքի ակտիվների գծով պայմանավորվածություններ) և
- հատկանիշները, որոնք փոխում են փողի ժամանակային արժեքը, օրինակ, տոկոսադրույքների պարբերական վերանայումը:

*Վերադասակարգումներ*

Ֆինանսական ակտիվները չեն վերադասակարգվում սկզբնական ճանաչումից հետո, բացառությամբ այն ժամանակաշրջանի, երբ Ընկերությունը փոխում է իր բիզնես մոդելը ֆինանսական ակտիվների կառավարման նպատակով: Ֆինանսական պարտավորությունները երբեք չեն վերադասակարգվում:

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

---

*Ֆինանսական պարտավորություններ*

Ընկերությունը դասակարգում է իր ֆինանսական պարտավորությունները որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող:

**Ապաճանաչում**

*Ֆինանսական ակտիվներ*

Ընկերությունը ապաճանաչում է ֆինանսական ակտիվը, երբ այդ ֆինանսական ակտիվից առաջացող դրամական միջոցների հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները կորցնում են իրենց ուժը (տես նաև ծանոթագրություն 4) կամ երբ փոխանցում է պայմանագրային դրամական միջոցների հոսքերի ստանալու իրավունքը այնպիսի գործարքով, որով ֆինանսական ակտիվի սեփականության հետ կապված բոլոր ռիսկերն ու օգուտները փոխանցվում են, կամ, երբ չեն փոխանցվում սեփականության բոլոր ռիսկերն ու օգուտները, և դա չի պահպանում ֆինանսական ակտիվի նկատմամբ հսկողությունը:

Ֆինանսական ակտիվի ապաճանաչման դեպքում ակտիվի հաշվեկշռային արժեքի (կամ ապաճանաչված ակտիվի մասի վրա բաշխված հաշվեկշռային արժեքի) և (i) ստացված հատուցման (ներառյալ ցանկացած նոր ակտիվ հանած ցանկացած նոր պարտավորություն) և (ii) այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված կուտակային օգուտի կամ վնասի տարբերությունը ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում:

Գործարքներում, որոնցում Ընկերությունը չի պահպանում և չի փոխանցում ֆինանսական ակտիվի սեփականության հետ կապված բոլոր ռիսկերն ու հատույցները և պահպանում է ակտիվի նկատմամբ վերահսկողությունը, շարունակում է ճանաչել ֆինանսական ակտիվը այնքանով, որքանով շարունակվում է իր ներգրավվածությունը ֆինանսական ակտիվի մեջ, որն այն չափն է, որով այն ենթարկված է փոխանցված ակտիվի արժեքի փոփոխությունների ազդեցությանը:

*Ֆինանսական պարտավորություններ*

Ընկերությունը ապաճանաչում է ֆինանսական պարտավորությունը երբ, նրա պայմանագրային պարտավորությունները չեն կատարվում կամ չեղյալ են համարվում, կամ ժամկետը լրանում է:

**Ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների փոփոխում**

*Ֆինանսական ակտիվներ*

Եթե ֆինանսական ակտիվի պայմանները փոփոխվում են, Ընկերությունը գնահատում է՝ արդյոք փոփոխված ակտիվի դրամական միջոցների հոսքերը էականորեն են տարբերվում: Եթե դրամական միջոցների հոսքերը էականորեն են տարբերվում, ապա սկզբնական ֆինանսական ակտիվից դրամական հոսքերի պայմանագրային իրավունքները համարվում են ուժը կորցրած: Այս դեպքում սկզբնական ֆինանսական ակտիվը ապաճանաչվում է (տես 4 ծանոթագրություն), իսկ նոր ֆինանսական ակտիվը ճանաչվում է իրական արժեքով՝ գումարած պայմաններին համապատասխանող գործարքի գծով ծախսումները:

Եթե փոփոխված ակտիվի ամորտիզացված արժեքով դրամական հոսքերը էականորեն չեն տարբերվում, ապա փոփոխությունը չի հանգեցնում ֆինանսական ակտիվի ապաճանաչման: Այս դեպքում Ընկերությունը վերահաշվարկում է ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքը և համախառն հաշվեկշռային արժեքի ճշգրտման արդյունքում առաջացած գումարը ճանաչում է որպես փոփոխությունից օգուտ կամ վնաս շահույթում կամ վնասում: Եթե նմանատիպ փոփոխությունը կատարվում է վարկառուի ֆինանսական դժվարությունների պատճառով (տես 4 ծանոթագրություն), ապա օգուտը կամ վնասը ներկայացվում է արժեզրկումից կորուստների հետ միասին: Այլ դեպքերում՝ այն ներկայացվում է որպես տոկոսային եկամուտ:

### *Ֆինանսական պարտավորություններ*

Ընկերությունը ապաճանաչում է ֆինանսական պարտավորությունը, երբ վերջինիս պայմանները փոփոխվել են և փոփոխված պարտավորության դրամական միջոցների հոսքերը, ըստ էության, տարբեր են: Այս դեպքում փոփոխված պայմանների հիման վրա ճանաչվում է նոր ֆինանսական պարտավորություն իրական արժեքով: Մարված ֆինանսական պարտավորության և փոփոխված պայմաններով նոր ֆինանսական պարտավորության հաշվեկշռային արժեքների տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

### **Հաշվանցում**

Ֆինանսական ակտիվները և պարտավորությունները, եկամուտներն ու ծախսերը ֆինանսական հաշվետվություններում հաշվանցվում են և ներկայացվում են գուտ արժեքով, եթե գոյություն ունի օրենսդրորեն հաստատված իրավունք իրականացնելու հաշվառված գումարների հաշվանցում, ինչպես նաև մտադրություն ներկայացնելու այն գուման սկզբունքով կամ միաժամանակ իրացնելու ակտիվը և մարելու պարտավորությունը:

Եկամուտները և ծախսերը ներկայացվում են գուտ արժեքի հիման վրա, միայն երբ դա թույլատրվում է համաձայն ՖՀՄՄ-ների, կամ մի խումբ համանման գործարքներից բխող օգուտի և վնասի դեպքում, օրինակ՝ Ընկերության առևտրային գործունեության ընթացքում:

### **Արժեզրկում**

Ընկերությունը կանխատեսումների հիման վրա գնահատում է ակնկալվող պարտքային կորուստները («ECL») հետևյալ ֆինանսական գործիքների նկատմամբ, որոնք չեն չափվում իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով.

- ֆինանսական ակտիվներ, որոնք չափվում են ամորտիզացված արժեքով

Ընկերությունը չափում է կորուստների գծով պահուստները 12-ամսյա ակնկալվող պարտքային կորուստներին հավասար գումարի չափով.

- հաշվետու ամսաթվի դրությամբ պարտազանցման ցածր ռիսկով պարտքային ներդրումային արժեթղթեր,
- այլ ֆինանսական գործիքներ, որոնց գծով պարտքային ռիսկը սկզբնական ճանաչումից հետո էականորեն չի աճել:

Ընկերությունը համարում է, որ պարտքային արժեթղթերը ունեն ցածր պարտքային ռիսկ այն դեպքում, երբ վեջինիս պարտքային ռիսկի վարկանիշը համապատասխանում է համընդհանուր ընդունված «ներդրումային» վարկանիշի սահմանմանը:

12-ամսյա ակնկալվող պարտքային կորուստները ակնկալվող պարտքային կորուստների մի մասն են, որոնք առաջանում են ֆինանսական գործիքի գծով հաշվետու ամսաթվից հետո 12 ամսում հնարավոր պարտազանցման դեպքերից:

Ամբողջ ժամկետի ընթացքում ակնկալվող պարտքային կորուստները ակնկալվող պարտքային կորուստներ են, որոնք առաջանում են բոլոր հնարավոր պարտազանցման դեպքերից ֆինանսական գործիքի ակնկալվող ժամկետի ընթացքում:

### *Ակնկալվող պարտքային կորուստների չափում*

Ե՛վ ամբողջ ժամկետի ընթացքում ակնկալվող պարտքային կորուստները, և՛ 12-ամսյա ակնկալվող պարտքային կորուստները հաշվարկվում են կամ անհատական, կամ խմբային հիմունքներով՝ կախված ֆինանսական գործիքների հիմքում ընկած պորտֆելի բնույթից:

Ընկերությունը մշակել է քաղաքականություն, որը թույլ է տալիս յուրաքանչյուր հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ գնահատել՝ արդյոք ֆինանսական գործիքի պարտքային ռիսկը

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎԿԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

---

Էականորեն է աճել սկզբնական ճանաչումից հետո՝ հաշվի առնելով ֆինանսական գործիքի մնացած գործողության ժամկետի ընթացքում առաջացած պարտազանցման ռիսկի փոփոխությունը: Ավելի մանրամասն ներկայացված է Ծանոթագրություն 4-ում:

Վերոնշյալի հիման վրա՝ Ընկերությունը դասակարգում է իր ֆինանսական գործիքները փուլ 1, փուլ 2, փուլ 3 և գնված կամ սկզբնավորված պարտքային առումով արժեզրկված խմբերում, ինչպես նկարագրված է ստորև՝

- Փուլ 1 - երբ վարկերը ճանաչվում են առաջին անգամ, Ընկերությունը ճանաչում է պահուստը 12-ամսյա ակնկալվող պարտքային կորուստների հիման վրա: Փուլ 1-ում դասակարգված վարկերը նաև ներառում են մնացորդներ, որոնցում պարտքային ռիսկը բարելավվել է և վարկը վերադասակարգվել է փուլ 2-ից:
- Փուլ 2 - երբ վարկը ստեղծման պահից ունեցել է պարտքային ռիսկի էական աճ, Ընկերությունը ձևավորում է ամբողջ ժամկետի ընթացքում ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ: Փուլ 2-ում դասակարգված վարկերը նաև ներառում են մնացորդներ, որոնցում պարտքային ռիսկը բարելավվել է և վարկը վերադասակարգվել է փուլ 3-ից:
- Փուլ 3 - արժեզրկված վարկեր: Ընկերությունը ձևավորում է ամբողջ ժամկետի ընթացքում ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստ:
- Գնված կամ սկզբնավորված պարտքային առումով արժեզրկված ակտիվների խումբ - գնված կամ սկզբնավորված պարտքային առումով արժեզրկված ակտիվներն սկզբնական ճանաչման պահին արժեզրկված ֆինանսական ակտիվներ են: Գնված կամ սկզբնավորված պարտքային առումով արժեզրկված ակտիվները հաշվարկվում են իրական արժեքով սկզբնական ճանաչման պահին, իսկ տոկոսային եկամուտը, ըստ էության, ճանաչվում է պարտքային ռիսկով ճշգրտված արդյունավետ տոկոսադրույքով: Ակնկալվող պարտքային կորուստները ճանաչվում են այն չափով, որքանով առկա է ակնկալվող պարտքային կորուստների հետագա փոփոխություն:

Ակնկալվող պարտքային կորուստները պարտազանցում տեղի ունենալու հավանականության, պարտազանցման պահին պարտքի գումարի, պարտազանցման դեպքում կորստի գումարի գեղջված արդյունք են, որոնք սահմանվում են հետևյալ կերպ.

**Պարտազանցում տեղի ունենալու հավանականություն (PD):** Այն որոշակի ժամանակահատվածի ընթացքում պարտազանցման հավանական լինելու գնահատումն է: Պարտազանցումը կարող է տեղի ունենալ միայն որոշակի պահի գնահատված ժամանակահատվածում, եթե գործիքը նախկինում չի ապաճանաչվել և դեռևս պորտֆելում է:

**Պարտքի գումարը պարտազանցման պահին (EAD):** Այն ապագա պարտազանցման ամսաթվի դրությամբ պարտքի գնահատված գումարն է՝ հաշվի առնելով հաշվետու ամսաթվից հետո պարտքի գումարի ակնկալվող փոփոխությունները, ներառյալ մայր գումարի և տոկոսների վճարումները պայմանագրով նախատեսված կարգով կամ այլ կերպ, փոխառություն ստանալու իրավունքի օգտագործումը և բաց թողնված վճարումների գծով հաշվեզրկված տոկոսները:

**Կորուստը պարտազանցման դեպքում (LGD):** Այն արտահայտում է կորստի գնահատված գումարն, որը կառաջանա, եթե որոշակի պահի տեղի ունենա պարտազանցում: Այն հիմնված է վճարման ենթակա պայմանագրային դրամական հոսքերի և այն դրամական հոսքերի տարբերության վրա, որոնք վարկատուն ակնկալում է ստանալ ներառյալ գրավի իրացումից: Այն սովորաբար արտահայտվում է որպես պարտազանցման պահին պարտքի գումարի տոկոս:

Պարտազանցում տեղի ունենալու հավանականությունը պարտազանցման պահին պարտքի գումարը, պարտազանցման դեպքում կորստի գումարը մանրամասն ներկայացված է Ծանոթագրություն 4-ում:

*Վերանայված պայմաններով ֆինանսական ակտիվներ*

Եթե փոխառուի ֆինանսական դժվարությունների պատճառով ֆինանսական ակտիվի պայմանագրային պայմանները վերանայվում կամ փոփոխվում են կամ գոյություն ունեցող ֆինանսական ակտիվը փոխարինվում է նորով, ապա գնահատվում է ֆինանսական ակտիվի ապաճանաչման անհրաժեշտությունը, և ակնկալվող պարտքային կորուստները հաշվարկվում են հետևյալ կերպ.

- Եթե ակնկալվող վերանայումը չի հանգեցնում գոյություն ունեցող ֆինանսական ակտիվի ապաճանաչմանը, ապա փոփոխված ֆինանսական ակտիվից ակնկալվող դրամական հոսքերը ներառվում են գոյություն ունեցող ակտիվից ակնկալվող դրամական միջոցների հոսքերի պակասորդի հաշվարկում,
- Եթե ակնկալվող վերանայումը հանգեցնում է գոյություն ունեցող ֆինանսական ակտիվի ապաճանաչմանը, ապա նոր ակտիվի ակնկալվող իրական արժեքը դիտարկվում է որպես ապաճանաչման պահին գոյություն ունեցող ակտիվի վերջնական դրամական հոսք: Այդ գումարը ներառվում է գոյություն ունեցող ֆինանսական ակտիվից ակնկալվող դրամական միջոցների պակասորդի հաշվարկում, որոնք ակնկալվող ապաճանաչման ամսաթվից մինչև հաշվետու ամսաթիվ գեղջվում են գոյություն ունեցող ակտիվի սկզբնական արդյունավետ տոկոսադրույթով:

*Պարտքային առումով արժեզրկված ֆինանսական ակտիվներ*

Յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ Ընկերությունը գնահատում է, թե արդյոք ամորտիզացված արժեքով հաշվառվող ֆինանսական ակտիվները և իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող պարտքային ֆինանսական ակտիվները պարտքային առումով արժեզրկված են: Ֆինանսական ակտիվները համարվում են պարտքային առումով արժեզրկված, եթե տեղի են ունենում մեկ կամ ավելի իրադարձություններ, որոնք բացասաբար են անդրադարձնում ֆինանսական ակտիվի գնահատված ապագա դրամական միջոցների հոսքերի վրա: Ֆինանսական ակտիվի պարտքային առումով արժեզրկման վկայություններ են հանդիսանում ստորև նշված իրադարձությունների վերաբերյալ տվյալների առկայությունը.

- փոխառուի կամ թողարկողի նշանակալի ֆինանսական դժվարությունները,
- պայմանագրի խախտումը, ինչպիսին է պարտագանցությունը կամ ժամկետանց դառնալը,
- Ընկերության կողմից վարկի կամ փոխատվության պայմանների այնպիսի վերանայումը, որը Ընկերությունն այլ հանգամանքներում չէր դիտարկի,
- հավանականությունը, որ փոխառուն կսննկանա կամ այլ կերպ ֆինանսապես կվերակազմակերպվի, կամ,
- ֆինանսական դժվարությունների հետևանքով արժեթղթերի ակտիվ ֆինանսական շուկայի վերացում,

Վարկը, որի պայմանները վերաբանակցվել են փոխառուի վիճակի վատթարացման պատճառով, սովորաբար համարվում է պարտքային առումով արժեզրկված, եթե գոյություն չունի ապացույց, որ պայմանագրային դրամական հոսքերը չստանալու ռիսկը նշանակալիորեն նվազել է և չկան արժեզրկման այլ հայտանիշներ:

Պետական պարտատոմսերում ներդրման արժեզրկված լինելը գնահատելիս՝ Ընկերությունը հաշվի է առնում հետևյալ գործոնները.

- վարկունակության շուկայական գնահատականը՝ արտացոլված պարտատոմսերի եկամտաբերությամբ,
- եկամտաբերության գնահատումը վարկանիշային գործակալությունների կողմից,
- նոր պարտքի թողարկման համար կապիտալի շուկաներ մուտք գործելու երկրի կարողությունը::

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

*Ակնկալվող պարտքային կորուստների պահուստի ներկայացումը ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում*

Ակնկալվող պարտքային կորուստների գծով պահուստը ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ներկայացվում է հետևյալ կերպ.

- ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ՝ որպես ակտիվների համախառն հաշվեկշռային արժեքից նվազում,
- իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող պարտքային գործիքներ՝ ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում կորստի պահուստ չի ճանաչվում, քանի որ այս ակտիվների համար հաշվեկշռային արժեքը վերջիններիս իրական արժեքն է: Այնուամենայնիվ, կորստի պահուստը բացահայտվում և ճանաչվում է իրական արժեքի փոփոխությունների գծով պահուստում,

**Դուրսգրում**

Վարկերը և պարտքային գործիքները դուրս են գրվում (մասնակի կամ ամբողջական), եթե չկան դրանց վերադարձման իրական հեռանկարներ: Դա, որպես կանոն, այն դեպքն է, երբ Ընկերությունը որոշում է, որ պարտապանը չունի այնպիսի ակտիվներ կամ եկամտի աղբյուրներ, որոնք կարող են առաջացնել բավարար դրամական հոսքեր՝ դուրսգրման ենթակա գումարը մարելու համար: Այդ ակտիվի ինչպես ընդհանուր հաշվեկշռային արժեքը, այնպես էլ արժեզրկման պահուստը (եթե առկա են) ուղղակիորեն դուրս են գրվում: Դուրսգրումը իրենից ներկայացնում է ճանաչման մասնակի կամ ամբողջական դադարեցում: Սակայն դուրսգրված ֆինանսական ակտիվները դեռևս կարող են ենթարկվել պահանջների կատարման՝ Ընկերության պարտքերի հավաքագրման ընթացակարգերի համապատասխան:

**Դրամական միջոցներ**

Դրամական միջոցները բաղկացած են ՀՀ ԿԲ-ում պահվող միջոցներից և բանկերում հաշիվներից: Դրամական միջոցները հաշվառվում են ամորտիզացված արժեքով:

**Պահանջներ բանկերի նկատմամբ**

Իր բնականոն գործունեության ընթացքում Ընկերությունն օգտագործում է բանկերում տարբեր ժամկետայնության բացված ընթացիկ և ավանդային հաշիվներ: Բանկերին տրամադրված ֆիքսված ժամկետով վարկերն ու կանխավճարները հաշվառվում են ամորտիզացված արժեքով՝ օգտագործելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Բանկերի նկատմամբ պահանջների գումարները նվազեցվում են արժեզրկումից պահուստների գումարներով:

**Տրամադրված վարկեր**

Վարկերը ֆիքսված կամ որոշելի վճարումներով ֆինանսական ակտիվներն են, որոնք ստեղծվում են Ընկերության կողմից ուղղակիորեն պարտապանին դրամ տրամադրելու միջոցով՝ առանց պարտքը վաճառելու մտադրության:

Ֆիքսված ժամկետներով տրամադրված վարկերը սկզբնապես ճանաչվում են իրական արժեքով՝ գումարած գործարքից ծախսումները: Երբ տրամադրված գումարների իրական արժեքը տարբերվում է վարկի իրական արժեքից, օրինակ երբ վարկը տրամադրվում է շուկայականից ցածր տոկոսադրույքով, տրամադրված գումարի և վարկի իրական արժեքների տարբերությունը վարկի սկզբնական ճանաչման ժամանակ ձևակերպվում է որպես ծախս շուկայականից ցածր դրույքներով ակտիվների տեղաբաշխումից՝ շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվությունում: Այնուհետև վարկերն ու փոխատվությունները չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Ֆիքսված մարման ժամկետ չունեցող վարկերն հաշվառվում են ամորտիզացված արժեքով՝ ելնելով մարման ենթադրվող ժամկետներից: Տրամադրված վարկերի գումարները նվազեցվում են դրանց գծով արժեզրկումից պահուստների գումարներով:

**Ներդրումային արժեթղթեր**

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ներդրումային արժեթղթերը ներառում են,

- իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող պարտքային արժեթղթեր

Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող պարտքային արժեթղթերի գծով օգուտը և վնասը ճանաչվում են այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում, բացառությամբ ներքոհիշյալ դեպքերի, երբ ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում, նույն ձևով, ինչպես ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվների դեպքում.

- տոկոսային եկամուտ՝ արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդի կիրառմամբ,
- ակնկալվող պարտքային կորուստներ և վերադարձ
- արտարժույթի փոխարկումից օգուտ և վնաս

Երբ իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների միջոցով չափվող պարտքային արժեթուղթը ապաճանաչվում է, նախկինում ակնկալվող պարտքային կորուստներում ճանաչված կուտակային օգուտը կամ վնասը սեփական կապիտալից վերադասակարգվում է շահույթում կամ վնասում:

**Վարձակալություն**

Ցանկացած նոր պայմանագրի դեպքում Ընկերությունը դիտարկում է, թե արդյոք պայմանագիրը վարձակալական է, կամ պարունակում է վարձակալություն: Վարձակալությունը սահմանվում է որպես «պայմանագիր կամ պայմանագրի մի մաս, որը փոխհատուցման դիմաց փոխանցում է ակտիվի (հիմքում ընկած ակտիվ) օգտագործման իրավունքը որոշակի ժամանակահատվածի համար»: Այս սահմանումը կիրառելու համար Ընկերությունը գնահատում է, թե արդյոք պայմանագիրը բավարարում է հետևյալ երեք հիմնական գնահատականներին.

- պայմանագիրը պարունակում է որոշակիացված ակտիվ, որը կա՛մ հստակ սահմանված է պայմանագրում, կա՛մ սահմանվում է անուղղակի վկայության հիման վրա՝ որոշակիացվելով այն պահին, երբ ակտիվը դառնում է հասանելի Ընկերությանը,
- Ընկերությունն իրավունք ունի ստանալու որոշակիացված ակտիվի օգտագործումից, ըստ էության, բոլոր տնտեսական օգուտները օգտագործման ողջ ժամանակահատվածում՝ հաշվի առնելով նրա՝ պայմանագրի որոշակի շրջանակում իրավունքները,
- Ընկերությունն իրավունք ունի օգտագործման ժամանակահատվածի ընթացքում ուղղորդելու որոշակիացված ակտիվի օգտագործումը: Ընկերությունն իրավունք ունի ուղղորդել, թե «ինչպես և ինչ նպատակով» ակտիվն օգտագործել օգտագործման ժամանակաշրջանի ընթացքում:
- *Վարձակալության ճանաչում և չափում*

*Ընկերությունը որպես վարձակալ*

Վարձակալության մեկնարկի ամսաթվի դրությամբ, Ընկերությունը պետք է ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ճանաչի օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը և վարձակալության գծով պարտավորությունը: Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը չափվում է սկզբնական արժեքով, որը ձևավորվում է վարձակալության գծով պարտավորության սկզբնական չափումից, Ընկերության կատարած ցանկացած սկզբնական ուղղակի ծախսերից, վարձակալության ժամկետի ավարտին ակտիվի ապատեղակայման և քանդման ցանկացած ծախսի գնահատումից և նախքան վարձակալության մեկնարկի ամսաթիվը կատարված ցանկացած վարձակալական վճարներից (հանած ստացված ցանկացած խրախուսումները):

Ընկերությունը հաշվարկում է օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվի մաշվածությունը գծային հիմունքով վարձակալության մեկնարկի ամսաթվից մինչև օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվի



**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

օգտակար ծառայության ավարտի ամսաթվից կամ վարձակալության ժամկետի ավարտի ամսաթվից ամենավաղը: Ընկերությունը նաև գնահատում է օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը արժեզրկման համար, երբ այդպիսի ցուցանիշներ կան: Վարձակալված գույքի բարելավումները կապիտալիզացվում և մաշվում են գծային հիմունքով՝ որպես հիմք ընդունելով վարձակալության ժամկետից և վարձակալված գույքի օգտակար ծառայության ժամկետից նվազագույնը:

Մեկնարկի ամսաթվին Ընկերությունը չափում է վարձակալության գծով պարտավորությունը այդ ամսաթվին դեռևս չվճարված վարձավճարների ներկա արժեքով՝ դրանք գեղջելով՝ կիրառելով վարձակալությամբ ենթադրվող տոկոսադրույքը, եթե այդ դրույքը կարելի է հեշտությամբ որոշել, կամ Ընկերության լրացուցիչ փոխառության տոկոսադրույքը:

Վարձակալության գծով պարտավորության չափման մեջ ներառվող վարձավճարները պարունակում են հաստատուն վճարումներ (ներառյալ ըստ էության հաստատուն վճարումներ), վարձակալության փոփոխուն վճարումներ, որոնք կախված են ինդեքսից կամ դրույքից, գումարներ, որոնք, ինչպես սպասվում է կվճարվեն մնացորդային արժեքի երաշխիքի ներքո և վճարումներից, որոնք առաջանում են օպցիոններից, որոնց իրագործման վերաբերյալ կա խելամիտ համոզմունք:

Սկզբնական չափումից հետո պարտավորությունը կնվազեցվի կատարված վճարումների և կմեծացվի տոկոսների չափով: Այն վերաչափվում է՝ արտացոլելու ցանկացած վերագնահատում կամ փոփոխություն, կամ եթե առկա են փոփոխություններ ըստ էության հաստատուն վճարումներում:

Երբ վարձակալության գծով պարտավորությունը վերաչափվում է, համապատասխան ճշգրտումը արտացոլվում է օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվում կամ շահույթում և վնասում, եթե օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվը նվազեցվել է գրոյի:

Ընկերությունը կարճաժամկետ վարձակալությունների և փոքրարժեք ակտիվների վարձակալությունների հաշվառման համար ընտրել է գործնական մոտեցումներ: Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ և վարձակալության գծով պարտավորություն ճանաչելու փոխարեն, դրանց հետ կապված վճարումները վարձակալության ժամկետի ընթացքում ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում որպես ծախս՝ գծային հիմունքով:

Ընկերությունը սահմանում է իր լրացուցիչ փոխառության տոկոսադրույքը՝ վերլուծելով փոխառությունները արտաքին տարբեր աղբյուրների հիման վրա և կատարում է որոշակի ճշգրտումներ՝ արտացոլելու վարձակալության պայմանները և վարձակալված ակտիվի տեսակը:

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվները ընդգրկվել են հիմնական միջոցների տողում, իսկ վարձակալության գծով պարտավորությունները՝ այլ պարտավորություններում:

**Հիմնական միջոցներ**

Հիմնական միջոցները ներկայացված են սկզբնական արժեքի և կուտակված մաշվածության տարբերությամբ: Երբ ակտիվի հաշվեկշռային արժեքը ավելի մեծ է նրա գնահատված փոխհատուցվող գումարից ոչ ժամանակավոր հանգամանքների պատճառով, այն անմիջապես նվազեցվում է մինչև այդ փոխհատուցվող գումարը:

Մաշվածությունը հաշվարկվում է գծային մեթոդով ակտիվի օգտակար ծառայության ժամկետի ընթացքում, կիրառելով հետևյալ տարեկան դրույքաչափերը՝

	Օգտակար ծառայության ժամկետ (տարիներ)	Տոկոսադրույք (%)
Համակարգչային տեխնիկա	1-5	20-100
Գրասենյակային սարքավորումներ	8	12.5

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

	Օգտակար ծառայության ժամկետ (տարիներ)	Տոկոսադրույք (%)
Փոխադրամիջոցներ	8	12.5
Այլ հիմնական միջոցներ	1-8	12.5-100

Հիմնական միջոցների վերանորոգման և պահպանման հետ կապված ծախսումները շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվությունում ճանաչվում են որպես ծախս՝ դրանց կատարման պահին: Կապիտալ բնույթի նորոգման ծախսումները ավելացվում են ակտիվի հաշվեկշռային արժեքին, երբ հավանական է, որ դրանց շնորհիվ ապագա տնտեսական օգուտները ավելի շատ, քան ակնկալվում էր առկա ակտիվի նորմատիվային ցուցանիշների սկզբնական գնահատումից, կհոսեն դեպի Ընկերություն: Այս ծախսումների մշակվածությունը հաշվարկվում է համապատասխան ակտիվի օգտակար ծառայության մնացորդային ժամկետի ընթացքում:

Հիմնական միջոցի իրացումից առաջացած օգուտ կամ վնասը որոշվում է որպես ակտիվի իրացումից զուտ մուտքերի և հաշվեկշռային արժեքի տարբերություն և հաշվառվում է գործառնական շահույթում:

**Ոչ նյութական ակտիվներ**

Ոչ նյութական ակտիվները բաղկացած են համակարգչային ծրագրերից և արտոնագրերից:

Առանձին ձեռք բերված ոչ նյութական ակտիվները սկզբնապես ճանաչվում են ինքնարժեքով: Նախնական ճանաչումից հետո ոչ նյութական ակտիվները հաշվառվում են ինքնարժեքով՝ նվազեցնելով կուտակված ամորտիզացիան կամ արժեզրկումից կորուստները: Ոչ նյութական ակտիվների օգտակար ծառայությունների ժամկետները կարող են լինել որոշակի կամ անորոշ: Որոշակի օգտակար ծառայությունների ժամկետներ ունեցող ոչ նյութական ակտիվներն ամորտիզացվում են գծային հիմունքով օգտակար ծառայության ընթացքում՝ 1-10 տարվա ընթացքում և գնահատվում են արժեզրկման առումով, երբ առկա են արժեզրկման հատկանիշներ: Ամորտիզացիայի հաշվառման մեթոդները և ժամկետները վերանայվում են յուրաքանչյուր ֆինանսական տարվա վերջում:

Համակարգչային ծրագրերի և այլ ոչ նյութական ակտիվների ընթացիկ սպասարկման ծախսերը հաշվառվում են որպես ծախս դրանց կատարման ժամանակ:

**Ոչ ֆինանսական ակտիվների արժեզրկում**

Յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ այլ ոչ ֆինանսական ակտիվները, բացառությամբ հետաձգված հարկերի, գնահատվում են արժեզրկված լինելու հայտանիշ բացահայտելու նպատակով: Ոչ ֆինանսական ակտիվների փոխհատուցվող գումարը որոշվում է որպես նրանց իրական արժեքից հանած վաճառքի ծախսումները, և օգտագործման արժեքից առավելագույնը:

Օգտագործման արժեքը գնահատելիս գնահատված ապագա դրամական հոսքերը գեղջվում են մինչև իրենց ներկա արժեքը՝ օգտագործելով գեղջման մինչև հարկումը դրույքը, որն արտացոլում է փողի ժամանակային արժեքի ընթացիկ շուկայական գնահատումները և ակտիվին հատուկ ռիսկերը: Արժեզրկումից կորուստը ճանաչվում է, երբ ակտիվի կամ նրա դրամաստեղծ միավորի հաշվեկշռային արժեքը գերազանցում է նրա փոխհատուցվող գումարը:

Ոչ ֆինանսական ակտիվների գծով արժեզրկումից կորուստները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում և հակադարձվում է միայն այն դեպքում, եթե տեղի են ունեցել փոփոխություններ փոխհատուցվող գումարը որոշելիս օգտագործված գնահատականներում: Արժեզրկումից կորուստը հակադարձվում է միայն այն չափով, որքանով ակտիվի հաշվեկշռային արժեքը չի գերազանցում այն

**«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ**  
**Ֆինանսական հաշվետվությունների մաս կազմող ծանոթագրություններ**  
**2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա վերաբերյալ (շարունակություն)**

---

հաշվեկշռային արժեքը, որը որոշված կլինի (առանց համապատասխան մաշվածության կամ ամորտիզացիայի), եթե արժեզրկումից կորուստ ճանաչված չլինի:

**Ներգրված միջոցներ**

Ներգրված միջոցները, որոնք ներառում են ՀՀ կենտրոնական բանկից ստացված վարկերը, միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների հաշիվները և թողարկված արժեթղթերը սկզբնապես ճանաչվում են ստացված միջոցների իրական արժեքով՝ հանած գործառնությունների գծով ուղղակի ծախսերը: Սկզբնական ճանաչումից հետո ներգրված միջոցները հաշվառվում են ամորտիզացված արժեքով՝ օգտագործելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Եկամուտները և ծախսերը գրանցվում են շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվությունում, ինչպես պարտավորությունների ապաճանաչման ժամանակ, այնպես էլ ամորտիզացիայի ընթացքում:

**Սեփական կապիտալ**

**Բաժնետիրական կապիտալ**

Սովորական բաժնետոմսերը և չմարվող արտոնյալ բաժնետոմսերը դասակարգվում են որպես կապիտալ: Նոր բաժնետոմսերի թողարկմանը, բացի կազմակերպությունների միավորման դեպքում թողարկվող բաժնետոմսերի, վերաբերող ուղղակի ծախսերը նվազեցվում են կապիտալի աճից: Երբ թողարկման արդյունքում ստացված գումարների իրական արժեքը գերազանցում է բաժնետոմսերի անվանական արժեքը, տարբերությունը հաշվառվում է որպես հավելավճար:

**Զբաղիված շահույթ**

Զբաղիված շահույթը ներառում է ընթացիկ և նախորդ ժամանակաշրջանների կուտակված շահույթը:

**Շահաբաժիններ**

Հաշվապահական հաշվեկշռի ամսաթվով շահաբաժինները դուրս են գրվում կապիտալից և ճանաչվում են որպես պարտավորություն, միայն երբ դրանք հաստատվում են հաշվապահական հաշվեկշռի ամսաթվով կամ մինչև այդ: Հաշվապահական հաշվեկշռի ամսաթվից հետո մինչև ֆինանսական հաշվետվությունների հրապարակման ամսաթիվը հայտարարված կամ հաստատված շահաբաժինները բացահայտվում են:

**Իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթերի վերագնահատման պահուստ**

Այս պահուստը արտացոլում է իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող ներդրումային արժեթղթերի իրական արժեքի փոփոխությունները:

**Սեզմենտների ներկայացում**

Գործառնական սեզմենտը հանդիսանում է Ընկերության բիզնես գործառնությունների բաղկացուցիչ մասը, որոնցից այն կարող է վաստակել եկամուտ և կատարել ծախսեր, ներառյալ Ընկերության այլ որևէ բաղկացուցիչ մասի հետ կապված գործառնություններից եկամուտներն ու ծախսերը: Գործառնական սեզմենտները որոշելիս Ընկերության ղեկավարությունը տարանջատում է Ընկերության այն կոմպոնենտները, որոնք ներառված են ծառայությունների մատուցման մեջ (բիզնես սեզմենտ) և որի համար առկա է ֆինանսական տեղեկատվություն: Բոլոր գործառնական սեզմենտների գործառնական արդյունքները պարբերաբար վերանայվում են Ընկերության տնօրինության կողմից՝ սեզմենտին միջոցներ հատկացնելու որոշում կայացնելու համար և գնահատելու դրա կատարումը:

Ընկերության գործառնությունները տարանջատված չեն գործառնական սեզմենտների և հանդիսանում են մեկ ամբողջական բիզնես միավոր: Ընկերությունն իր հիմնական եկամուտը ստանում է ՀՀ-ում գրանցված ֆինանսական հաստատությունների հետ վերաֆինանսավորման գործարքներից: