



## Անկախ աուդիտորական եզրակացություն

«Էս Թի Սերվիս» ՍՊԸ ղեկավարությանը և մասնակցին

### Կարծիք

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Էս Թի Սերվիս» ՍՊԸ (այսուհետ՝ «Ընկերություն») ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունները՝ առ 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ, ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների, սեփական կապիտալում փոփոխությունների և դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությունները, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները, ներառյալ՝ հաշվապահական հաշվառման նշանակալի քաղաքականության ամփոփ նկարագիրը:

Մեր կարծիքով, կից ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով ճշմարիտ են ներկայացնում «Էս Թի Սերվիս» ՍՊԸ 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ֆինանսական վիճակը, ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտվող տարվա ֆինանսական արդյունքները և դրամական միջոցների հոսքերը՝ համաձայն ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ-ներ):

### Կարծիքի հիմքեր

Մենք աուդիտն անցկացրեցինք աուդիտի միջազգային ստանդարտների (ԱՄՍ) համաձայն: Այդ ստանդարտներով սահմանված մեր պարտականությունները ներկայացված են «Աուդիտորի պարտականությունները ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի վերաբերյալ» հատվածում: Հաշվապահների Վարքագծի Միջազգային Ստանդարտների Խորհրդի (ՀՎՄՍԽ) կողմից հաստատված «Պրոֆեսիոնալ հաշվապահների վարքագրի» (ՊՀՎ կարգ) համաձայն մենք պահպանել ենք մեր անկախությունը Ընկերության նկատմամբ և պահպանել ենք էթիկայի այլ սկզբունքների նկատմամբ մեր պարտականությունները համաձայն այդ ստանդարտների և ՀՎՄՍԽ Վարքագրի:

Մենք համոզված ենք, որ ձեռք ենք բերել բավականաչափ ու համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ՝ մեր կարծիքն արտահայտելու համար:

### Հանգամանքի լուսարանում

Ցանկանում ենք ուշադրություն հրավիրել այն փաստին, որ Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունները նախորդ տարի աուդիտի չեն ենթարկվել: Մեզ չի հանձնարարվել իրականացնել Ընկերության 2021թ. ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտ, դիտարկում կամ կիրառել այլ ընթացակարգեր այդ ֆինանսական հաշվետվությունների հետ կապված՝ այդ իսկ պատճառով, մենք կարծիք կամ որևէ այլ հավաստում չենք արտահայտում Ընկերության 2021թ. ֆինանսական հաշվետվությունների վերաբերյալ:

Crowe and Asatryans LLC  
"Dom Moskvyy" Business Center,  
7, Argishti str., 2<sup>nd</sup> floor,  
Yerevan, 0015, Armenia  
T. +(374) 60 53 23 23  
+(374) 99 54 33 88  
E-mail: general@crowe.am  
general@asatryans.com  
www.crowe.com  
www.asatryans.com

Քրոու ընդ Ասատրյանս ՍՊԸ  
"Դոմ Մոսկվի" Բիզնես Կենտրոն,  
Արգիշտի փող., 7, 2-րդ հարկ,  
ք. Երևան, 0015, ՀՀ  
Հ. +(374) 60 53 23 23  
+(374) 99 54 33 88  
E-mail: general@crowe.am  
general@asatryans.com  
www.crowe.com  
www.asatryans.com

## **Ղեկավարության պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար**

Ընկերության ղեկավարությունը պատասխանատու է սույն ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտներին (ՖՀՄՍ) համապատասխան ֆինանսական հաշվետվությունների կազմման և ճշմարիտ ներկայացման համար: Այդ նպատակով ղեկավարությունը սահմանում է անհրաժեշտ վերահսկողության համակարգ, որը թույլ է տալիս պատրաստել ֆինանսական հաշվետվություններ, որոնք ազատ են խարդախության կամ սխալի արդյունքում էական խեղաթյուրումից:

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելու ընթացքում ղեկավարությունը պարտավոր է գնահատել Ընկերության գործունեության անընդհատությունը, բացահայտելու գործունեության անընդհատության վերաբերյալ խնդիրները և առաջնորդվել հաշվապահական հաշվառման անընդհատության սկզբունքով, եթե ղեկավարությունը չի պատրաստվում լուծարել ընկերությունը կամ դադարեցնել գործունեությունը կամ չունի այլընտրանք քան գործունեության դադարեցումն է:

Ընկերության ղեկավարությունը պատասխանատու է ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման գործընթացի վերահսկման համար:

## **Աուդիտորի պատասխանատվություն**

Մեր նպատակն է ձեռք բերել ողջամիտ հավաստիացում, թե արդյոք ֆինանսական հաշվետվությունները ամբողջությամբ վերցրած, բոլոր էական առումներով զերծ են սխալներից՝ պայմանավորված խարդախություններով կամ բացթողումներով, և պատրաստել աուդիտորական եզրակացություն, որը ներառում է մեր կարծիքը: Ողջամիտ հավաստիացումը ամենաբարձր մակարդակի հավաստիացում է, բայց այն չի երաշխավորում, որ ԱՄՍ համաձայն աուդիտը մշտապես կհայտնաբերի էական սխալները և բացթողումները երբ դրանք առկա են: Մխալները կարող են առաջանալ խարդախության կամ բացթողումների հետևանքով և համարվում են էական, եթե առանձին կամ միասին վերցրած կարող են ազդել օգտագործողների տնտեսական որոշումների վրա, որոնք կայացվում են հիմք ընդունելով ֆինանսական հաշվետվությունները:

Աուդիտի ընթացքում, որն իրականացվել է ԱՄՍ համաձայն, մենք առաջնորդվել ենք մասնագիտական դատողությամբ և պրոֆեսիոնալ կասկածամտությամբ: Մենք նաև.

- Հայտնաբերել և գնահատել ենք էական սխալների ռիսկերը ֆինանսական հաշվետվություններում՝ պայմանավորված խարդախություններով և բացթողումներով, նախագծել և իրականացրել ենք աուդիտորական ընթացակարգեր այս ռիսկերին պատասխանելու նպատակով և ձեռք ենք բերել բավարար և համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ մեր կարծիքը արտահայտելու համար: Խարդախության հետևանքով առաջացած սխալի չհայտնաբերման ռիսկը ավելի բարձր է քան բացթողման հետևանքով առաջացածինը, քանի որ խարդախությունը կարող է ընդգրկել գաղտնի պայմանավորվածություններ, խարդախություն, նպատակային բացթողում, յուրացում կամ նեքին վերահսկողական նորմերի շրջանցում:
- Պատկերացում ենք կազմել ներքին վերահսկողության համակարգի վերաբերյալ, որպեսզի նախագծենք աուդիտորական ընթացակարգերը տվյալ հանգամանքներին համապատասխան, բայց ոչ կարծիք արտահայտել Ընկերության ներքին վերահսկողության արդյունավետության վերաբերյալ:
- Գնահատել ենք Ընկերության ղեկավարության կիրառված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության համապատասխանությունը և հաշվապահական ողջամիտ գնահատումները և կից բացահայտումները:

- Որոշել ենք ղեկավարության կողմից օգտագործված հաշվապահական հաշվառման գործունեության անընդհատության սկզբունքի օգտագործման համապատասխանությունը՝ ելնելով հավաքագրված աուդիտորական ապացույցներից, եղել են արդյոք էական անորոշություններ, որոնք կարող են առաջացնել կասկածներ, այն մասին, որ Ընկերությունը կարող է ունենալ խնդիրներ գործունեության անընդհատության հետ կապված: Եթե կան մասն անորոշություններ, ապա մենք պարտավոր ենք մեր եզրակացությունում օգտագործողների ուշադրությունը հրավիրել այդ բացահայտումներին, իսկ եթե այդ բացահայտումները բավարար չեն ապա պարտավոր ենք ձևավոխել մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են աուդիտորական ապացույցների վրա, որոնք ձեռք են բերվել մինչև մեր կողմից աուդիտորական եզրակացություն տալու ամսաթիվը: Մակայն հետագա ղեպքերը և հանգամանքները կարող են հանգեցնել Ընկերությանը դադարեցնել գործունեության անընդհատությունը:
- Գնահատել ենք ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր բնութագիրը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ բացահայտումները, և թե արդյոք ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացվում են դրանց հիմքում ընկած գործարքներն ու իրադարձությունները այպես, որպեսզի համարվի ճշմարիտ ներկայացում:

Մենք ծանուցել ենք ղեկավարությանը աուդիտի շրջանակների, ժամանակացույցի և կարևոր բացահայտումների մասին՝ ներառյալ ներքին վերահսկողության համակարգում առկա թերությունների մասին, որոնք մենք հայտնաբերել ենք աուդիտի ընթացքում:

Մենք մասն Ծանուցել ենք ղեկավարությանը, որ առաջնորդվել ենք էթիկայի դրույթներով, կապված անկախության հետ և բացահայտել ենք նրանց բոլոր փոխհարաբերությունները, որոնք կարելի է ողջամտորեն մտածել, որ կկրեն մեր հարաբերությունները և համապատասխան երաշխիքները, որտեղ որ կիրառելի է:

Այն բոլոր դիտարկումներից, որոնք քննարկվել են ղեկավարության հետ, ընտրվել են նրանք, որոնք առավել կարևոր են ընթացիկ ժամականաշրջանի ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի ընթացքում և համարվում են, որպես հիմնական աուդիտորական հիմնահարցեր (ՀԱՀ): Մենք ներկայացրել ենք այդ խնդիրները աուդիտորական եզրակացությունում, եթե ՀՀ օրենսդրությամբ և սահմանված կարգերով չի արգելում հրապարակայնորեն բացահայտումը կամ, հազվադեպ ղեպքերում, մենք որոշում ենք, որ մասն բացահայտման ղեպքում հասարակությանը հասցված վնասները ավելին կլինեն, քան մասն բացահայտման օգուտները:

Աուդիտորական առաջադրանքի, որի արդյունքը այս աուդիտորական եզրակացությունն է, ղեկավարը Ալբերտ Ասատրյանն է:

Ալբերտ Ասատրյան

Տնօրեն-բաժնետեր,  
առաջադրանքի պատասխանատու

25 օգոստոսի 2023թ.

Քրոու ընդ Ասատրյանս ՍՊԸ  
ք. Երևան, Հայաստանի Հանրապետություն



## Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն

Հազար դրամ		2022թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի
	Ծնք.		
Հաճախորդների հետ պայմանագրերից հասույթ	4	9,878,568	8,533,148
Վաճառքի ինքնարժեք	5	(8,686,493)	(8,427,519)
Համախառն շահույթ		1,192,075	105,629
Այլ եկամուտ		404,424	393,939
Իրացման ծախսեր	6	(25,545)	(27,706)
Վարչական ծախսեր	7	(267,744)	(248,454)
Այլ եկամուտներ/ծախսեր	8	(340,391)	(373,205)
Գործառնական գործունեությունից շահույթ/(վնաս)		962,819	(149,797)
Ֆինանսական եկամուտ	9	14,783	7,511
Ֆինանսական ծախսեր	9	(9,227)	(10,550)
Այլ ֆինանսական հոդվածներ	10	(9,131)	(11,769)
Շահույթ/(վնաս) մինչև հարկերը		959,244	(164,605)
Շահութահարկի գծով ծախս/(վոխհատուցում)	11	(67,541)	(58,739)
Տարվա շահույթ/(վնաս)		891,703	(223,344)
<i>Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքներ</i>			
Տարվա այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքներ հարկումից հետո		-	-
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունքներ		891,703	(223,344)

Ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են Ընկերության ղեկավարության կողմից 2023թ. օգոստոսի 25-ին՝

Ստեփան Խաչատրյան  
 Տնօրեն

Մանուկ Մանուկյան  
 Գլխավոր հաշվապահ



Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այլ ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 8-ից մինչև 38-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

## Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն

Հազար դրամ		2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ
	Ծնթ.		
<b>Ակտիվներ</b>			
<i>Ոչ ընթացիկ ակտիվներ</i>			
Հիմնական միջոցներ	12	387,789	311,700
Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվներ	13	75,698	91,888
Ոչ նյութական ակտիվներ	12	287	344
Ոչ-ընթացիկ կանխավճարներ		248,500	248,500
Պարտատոմսեր		126,430	126,430
<b>Հետաձգված հարկային ակտիվ</b>	14	10,156	11,911
		848,860	790,773
<i>Ընթացիկ ակտիվներ</i>			
Պաշարներ	15	2,135,242	1,020,978
Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր	16	16,696,484	11,279,089
Տրված փոխառություններ		502,700	362,700
Դրամական միջոցներ և համարժեքներ	17	242,373	228,077
		19,576,799	12,890,844
<b>Ընդամենը ակտիվներ</b>		20,425,659	13,681,617
<b>Սեփական կապիտալ և պարտավորություններ</b>			
<i>Կապիտալ և պահուստներ</i>			
Բաժնետիրական կապիտալ	18	15,050	15,050
Կուտակված շահույթ		885,143	(6,560)
		900,193	8,490
<i>Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ</i>			
Կրեդիտորական պարտքեր վարձակալության գծով	21	70,928	86,065
		70,928	86,065
<i>Ընթացիկ պարտավորություններ</i>			
Վարկեր և փոխառություններ	19	140,000	-
Կրեդիտորական պարտքեր վարձակալության գծով	21	15,137	13,673
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	20	19,242,618	13,561,017
Շահութահարկի գծով պարտավորություն		52,675	8,264
Պահուստներ	22	4,108	4,108
		19,454,538	13,587,062
<b>Ընդամենը պարտավորություններ</b>		19,525,466	13,673,127
<b>Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ</b>		20,425,659	13,681,617

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 8-ից մինչև 38-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

## Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն

Հազար դրամ	Բաժնետիրական կապիտալ	Կուտակված շահույթ/(վնաս)	Ընդամենը
2021թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	50	516,784	516,834
Տարվա շահույթ/(վնաս)	-	(223,344)	(223,344)
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունքներ	-	(223,344)	(223,344)
Կանոնադրական կապիտալի համալրում	15,000	-	15,000
Շահաբաժիններ	-	(300,000)	(300,000)
Գործարքներ սեփականատերերի հետ	15,000	(300,000)	(285,000)
2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	15,050	(6,560)	8,490
Տարվա շահույթ/(վնաս)	-	891,703	891,703
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունքներ	-	891,703	891,703
2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	15,050	885,143	900,193

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 8-ից մինչև 38-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

## Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվություն

Հազար դրամ	2022թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի
Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր		
Շահույթ/(վնաս) մինչև հարկերը	959,244	(164,605)
<i>Ճշգրտումներ՝</i>		
Մաշվածություն	79,203	69,724
Կասկածելի դեբիտորական պարտքերի գծով պահուստ	(12,262)	1,344
Ֆինանսական ծախս/(եկամուտ)	(5,556)	3,039
Փոխարժեքային տարբերությունից (օգուտ)/վնաս	9,131	11,769
<i>Գործառնական շահույթ նախքան շրջանառու կապիտալի փոփոխությունները</i>	<i>1,029,760</i>	<i>(78,729)</i>
Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքերի փոփոխություն	(5,429,657)	(2,553,734)
Պաշարների փոփոխություն	(1,114,264)	152,890
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքերի փոփոխություն	5,764,818	3,083,507
<i>Գործառնական գործունեությունից ստացված դրամական միջոցներ</i>	<i>250,657</i>	<i>603,934</i>
Վճարված շահութահարկ	(83,217)	(77,363)
<i>Գործառնական գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ</i>	<i>167,440</i>	<i>526,571</i>
Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր		
Հիմնական միջոցների ձեռքբերում	(139,741)	(167,078)
<i>Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ</i>	<i>(139,741)</i>	<i>(167,078)</i>
Ֆինանսական գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր		
Վճարված շահարժիններ	-	(285,000)
Տրված փոխառություններ	(140,000)	(220,600)
Վարկերից և փոխառություններից մուտքեր	140,000	-
Պարտատոմսերի ձեռքբերում	-	(126,430)
Վարձակալության գծով պարտավորության մարում	(22,900)	(22,900)
Կապիտալի համալրում	-	15,000
Ստացված տոկոսներ	14,783	7,511
<i>Ֆինանսական գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ</i>	<i>(8,117)</i>	<i>(632,419)</i>
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների զուտ աճ/(նվազում)	19,582	(272,926)
Արտարժույթի փոխարժեքի ազդեցությունը դրամական միջոցների վրա	(5,286)	3,714
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ տարեսկզբի դրությամբ	228,077	497,289
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ տարեվերջի դրությամբ	242,373	228,077

Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 8-ից մինչև 38-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

## Ֆինանսական հաշվետվություններին կից Ծանոթագրություններ

### 1 Գործառնությունների բնույթը և ընդհանուր տեղեկատվություն

Էս Թի Սերվիս ՍՊԸ-ն ՀՀ իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրում գրանցվել է 2009թ. մարտի 24-ին:

Ընկերությունն իրականացնում է բնակելի կապիտալ շինարարություն:

Ընկերության գրանցման հասցեն է՝ ՀՀ, ք. Երևան, Արոնցի փող., 8:

Ընկերության միակ մասնակիցն է Հակոբ Հակոբյանը, ում պատկանում է ընկերության բաժնեմասերի 100%-ը:

Ընկերության աշխատակիցների միջին քվաքանակը 2022թ.-ի դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ կազմել է 221 մարդ (2021թ.-ին՝ 255 մարդ):

### 2 Պատրաստման հիմքերը

#### 2.1 Համապատասխանություն

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ) համաձայն, ինչպես հրապարակվել է Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի (ՀՀՄՄԽ) կողմից:

#### 2.2 Ճանաչման հիմքեր

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են սկզբնական արժեքի սկզբունքով, բացառությամբ որոշ ֆինանսական գործիքների, որոնք ներկայացված են ապագա դրամական հոսքերի ներկա գեղչված արժեքով:

#### 2.3 Գործառնական և ներկայացման արժույթ

Հայաստանի Հանրապետության ազգային արժույթը հայկական դրամն է (դրամ), որն էլ հանդիսանում է Ընկերության գործառնական ֆունկցիոնալ արժույթը, քանի որ այն լավագույնս արտացոլում է ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած իրադարձությունների և Ընկերության գործարքների տնտեսական բովանդակությունը:

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները ներկայացված են հայկական դրամով, քանի որ, ղեկավարության համոզմամբ, այս արժույթն առավել օգտակար է Ընկերության ֆինանսական հաշվետվություններն օգտագործողների համար: Գրամով ներկայացված ամբողջ ֆինանսական տեղեկատվությունը կլորացված է մինչև մոտակա հազար միավորը:

#### 2.4 Գնահատումների և դատողությունների կիրառում

ՖՀՄՍ-ին համապատասխան ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստումը պահանջում է, որպեսզի Ընկերության ղեկավարությունը կարևոր գնահատումներ և ենթադրություններ կատարի, որոնք ազդեցություն են գործում ֆինանսական հաշվետվությունների ամսաթվի դրությամբ ակտիվների և պարտավորությունների գումարների, ինչպես նաև հաշվետու տարվա եկամուտների և ծախսերի գումարների վրա: