

**შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“**

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

*2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის*

## შინაარსი

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა..... | 3 |
|--------------------------------------|---|

## კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება .....                 | 7  |
| მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება..... | 8  |
| საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება .....         | 9  |
| ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება.....                        | 10 |

## კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ფაქტობრივი გარემოებები .....                                       | 11 |
| 2. მომზადების საფუძველი .....                                         | 11 |
| 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა .....               | 12 |
| 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები ..... | 24 |
| 5. წინა პერიოდის კლასიფიკაციების შესწორება .....                      | 25 |
| 6. ძირითადი საშუალებები.....                                          | 26 |
| 7. სხვა აქტივები .....                                                | 26 |
| 8. გაცემული სესხები .....                                             | 27 |
| 9. ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში .....                                | 27 |
| 10. გადახდილი ავანსები.....                                           | 27 |
| 11. მარაგები .....                                                    | 28 |
| 12. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება.....                       | 28 |
| 13. ფული და ფულის ეკვივალენტები.....                                  | 29 |
| 14. მფლობელთა კაპიტალი .....                                          | 29 |
| 15. მიღებული სესხები.....                                             | 30 |
| 16. მიღებული ავანსები .....                                           | 30 |
| 17. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება .....                     | 32 |
| 18. სხვა ვალდებულებები .....                                          | 32 |
| 19. შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან .....                        | 32 |
| 20. სამშენებლო მომსახურების ღირებულება .....                          | 32 |
| 21. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....                       | 33 |
| 22. სპონსორობის ხარჯი.....                                            | 33 |
| 23. უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი .....      | 34 |
| 24. მოგების გადასახადი.....                                           | 34 |
| 25. ფინანსური რისკის მართვა.....                                      | 35 |
| 26. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა .....                          | 38 |
| 27. პირობითი ვალდებულებები .....                                      | 40 |
| 28. დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები და ტრანზაქციები .....    | 41 |
| 29. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები.....                     | 42 |

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ბკ ქონსტრაქშენის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

### პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების „ბკ ქონსტრაქშენის“ (შემდეგში - „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტი (შემდგომში „ფინანსური ანგარიშგებები“), რომლებიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღით დამთავრებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგებისგან, ასევე, კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგებები, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფისა და კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მათი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად სახსრების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

### პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ ჯგუფისა და კომპანიის აუდიტორებად დაგვნიშნეს 2020 წლის 30 იანვარს, შესაბამისად, ვერ შევძელით დავსწრებოდით მარაგების ფიზიკური ინვენტარიზაციის პროცესს წლის დასაწყისსა და წლის ბოლოს. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული თარიღისთვის აღრიცხული და აღურიცხავი მარაგების ნაშთის სისწორეში, რომელიც ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 7,406 ათასი ლარის ოდენობით. ვინაიდან მარაგების ნაშთი მონაწილეობს ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსაზღვრაში, ვერ დავადგინეთ აუცილებელი იქნებოდა თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის, ასევე ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებათა ელემენტებში 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე“.

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისა და კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

## **სხვა ინფორმაცია**

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებებისა და ჩვენ მიერ მათზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებებზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა ფინანსურ ანგარიშგებებთან არსებითად თანხვედნილი და მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტების მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობაა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის განცხადება. ამასთან დაკავშირებით, არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, ჯგუფის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- თანხვედნილია 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

## **მნიშვნელოვანი გარემოება - საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენა**

ყურადღებას ვამახვილებთ ფინანსური ანგარიშგების 29-ე განმარტებით შენიშვნაზე, სადაც აღწერილია გარემოებები, რომელსაც ადგილი ჰქონდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ, ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე. ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებული არ არის ამ საკითხთან მიმართებით.

## **ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებებზე**

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგებების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის და კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფის და კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან და ფინანსური ანგარიშგებების საფუძველად ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფისა და კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფისა და კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

## აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგებები შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ის შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და აუდიტის პროცესში პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას. გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგებების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის და კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის და კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგებების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი და კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგებები შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოს სამართლიანი წარდგენა.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი კომპანიებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი მოცემული აუდიტისა, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, არის გელა მღებრიშვილი.

შპს „ნექსია თი ეი“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

31 ივლისი 2020

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი მოცემული აუდიტისა, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, არის გელა მღებრიშვილი.

შპს „ნექსია თი ეი“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

31 ივლისი 2020



Closer to you

**შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“**

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

|                                         | შენიშვნა | 31 დეკემბერი 2019 |               | 31 დეკემბერი 2018 |               |
|-----------------------------------------|----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                                         |          | კონსოლიდირებული   | ინდივიდუალური | კონსოლიდირებული   | ინდივიდუალური |
| <b>აქტივები</b>                         |          |                   |               |                   |               |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>            |          |                   |               |                   |               |
| ძირითადი საშუალებები                    | 6        | 6,448             | 6,448         | 5,389             | 5,389         |
| სხვა აქტივები                           | 7        | 109               | 109           | 1,656             | 1,656         |
| გაცემული სესხები                        | 8        | 9,258             | 9,258         | -                 | -             |
| ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში           | 9        | -                 | 2,178         | -                 | -             |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>        |          | <b>15,815</b>     | <b>17,993</b> | <b>7,045</b>      | <b>7,045</b>  |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>            |          |                   |               |                   |               |
| გადახდილი ავანსები                      | 10       | 8,134             | 8,134         | 2,959             | 2,959         |
| მარაგები                                | 11       | 7,406             | 7,406         | 4,930             | 4,930         |
| სხვა აქტივები                           | 7        | 2,559             | 2,559         | -                 | -             |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება  | 12       | 6,796             | 6,796         | 3,617             | 3,617         |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები             | 13       | 5,214             | 3,011         | 1,622             | 1,622         |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>        |          | <b>30,109</b>     | <b>27,906</b> | <b>13,128</b>     | <b>13,128</b> |
| <b>სულ აქტივები</b>                     |          | <b>45,924</b>     | <b>45,899</b> | <b>20,173</b>     | <b>20,173</b> |
| <b>კაპიტალი</b>                         |          |                   |               |                   |               |
| მფლობელთა კაპიტალი                      | 14       | 12,135            | 12,135        | 12,634            | 12,634        |
| გადაანგარიშების და სხვა რეზერვი         |          | 688               | 627           | 392               | 392           |
| დაგროვილი ზარალი                        |          | (6,991)           | (6,955)       | (3,831)           | (3,831)       |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                     |          | <b>5,832</b>      | <b>5,807</b>  | <b>9,195</b>      | <b>9,195</b>  |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>       |          |                   |               |                   |               |
| მიღებული სესხები                        | 15       | 11,127            | 11,127        | -                 | -             |
| <b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>   |          | <b>11,127</b>     | <b>11,127</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>      |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>       |          |                   |               |                   |               |
| მიღებული ავანსები                       | 16       | 16,547            | 16,547        | 5,724             | 5,724         |
| მიღებული სესხები                        | 15       | 1,879             | 1,879         | -                 | -             |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება | 17       | 5,873             | 5,873         | 3,245             | 3,245         |
| სხვა ვალდებულებები                      | 18       | 4,666             | 4,666         | 2,009             | 2,009         |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>   |          | <b>28,965</b>     | <b>28,965</b> | <b>10,978</b>     | <b>10,978</b> |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                |          | <b>40,092</b>     | <b>40,092</b> | <b>10,978</b>     | <b>10,978</b> |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>    |          | <b>45,924</b>     | <b>45,899</b> | <b>20,173</b>     | <b>20,173</b> |

დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით

გენერალური დირექტორი

დავით ონიანი

შენიშვნები 11-42 გვერდებზე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს

შპს „ბკ ქონსთრაქშენი“

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება  
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
(ათას ლარში)

| შენიშვნა                                | 31 დეკემბერი 2019 |               | 31 დეკემბერი 2018 |               |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                                         | კონსოლიდირებული   | ინდივიდუალური | კონსოლიდირებული   | ინდივიდუალური |
| <b>აქტივები</b>                         |                   |               |                   |               |
| გრძელვადიანი აქტივები                   |                   |               |                   |               |
| ძირითადი საშუალებები                    | 6,448             | 6,448         | 5,389             | 5,389         |
| სხვა აქტივები                           | 109               | 109           | 1,656             | 1,656         |
| გაზეთული სესხები                        | 9,258             | 9,258         | -                 | -             |
| ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში           | -                 | 2,178         | -                 | -             |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>        | <b>15,815</b>     | <b>17,993</b> | <b>7,045</b>      | <b>7,045</b>  |
| მოკლევადიანი აქტივები                   |                   |               |                   |               |
| გადახდილი ავანსები                      | 8,134             | 8,134         | 2,959             | 2,959         |
| მარაგები                                | 7,406             | 7,406         | 4,930             | 4,930         |
| სხვა აქტივები                           | 2,559             | 2,559         | -                 | -             |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება  | 6,796             | 6,796         | 3,617             | 3,617         |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები             | 5,214             | 3,011         | 1,622             | 1,622         |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>        | <b>30,109</b>     | <b>27,906</b> | <b>13,128</b>     | <b>13,128</b> |
| <b>სულ აქტივები</b>                     | <b>45,924</b>     | <b>45,899</b> | <b>20,173</b>     | <b>20,173</b> |
| <b>პაზიტალი</b>                         |                   |               |                   |               |
| მელობლითა კაპიტალი                      | 12,135            | 12,135        | 12,634            | 12,634        |
| გადაანგარიშების და სხვა რეზერვი         | 688               | 627           | 392               | 392           |
| დაგროვილი ზარალი                        | (6,991)           | (6,955)       | (3,831)           | (3,831)       |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                     | <b>5,832</b>      | <b>5,807</b>  | <b>9,195</b>      | <b>9,195</b>  |
| გრძელვადიანი ვალდებულებები              |                   |               |                   |               |
| მიღებული სესხები                        | 11,127            | 11,127        | -                 | -             |
| <b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>   | <b>11,127</b>     | <b>11,127</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>      |
| მოკლევადიანი ვალდებულებები              |                   |               |                   |               |
| მიღებული ავანსები                       | 16,547            | 16,547        | 5,724             | 5,724         |
| მიღებული სესხები                        | 1,879             | 1,879         | -                 | -             |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება | 5,873             | 5,873         | 3,245             | 3,245         |
| სხვა ვალდებულებები                      | 4,666             | 4,666         | 2,009             | 2,009         |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>   | <b>28,965</b>     | <b>28,965</b> | <b>10,978</b>     | <b>10,978</b> |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                | <b>40,092</b>     | <b>40,092</b> | <b>10,978</b>     | <b>10,978</b> |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>    | <b>45,924</b>     | <b>45,899</b> | <b>20,173</b>     | <b>20,173</b> |

დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით

გენერალური დირექტორი

დავით ონიანი



**შპს „ბკ კონსტრაქშენი“**

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

|                                                                                              | შენიშვნა | 2019            |                | 2018            |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                                                                              |          | კონსოლიდირებული | ინდივიდუალური  | კონსოლიდირებული | ინდივიდუალური  |
| შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან                                                         | 19       | 58,793          | 58,793         | 36,377          | 36,377         |
| სამშენებლო მომსახურების ღირებულება                                                           | 20       | (52,810)        | (52,810)       | (32,549)        | (32,549)       |
| <b>საერთო მოგება</b>                                                                         |          | <b>5,983</b>    | <b>5,983</b>   | <b>3,828</b>    | <b>3,828</b>   |
| სხვა საოპერაციო შემოსავალი, წმინდა                                                           |          | 56              | 56             | -               | -              |
| სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები                                                       | 21       | (7,663)         | (7,655)        | (3,058)         | (3,058)        |
| <b>საოპერაციო (ზარალი)/მოგება</b>                                                            |          | <b>(1,624)</b>  | <b>(1,616)</b> | <b>770</b>      | <b>770</b>     |
| სპონსორობის ხარჯი                                                                            | 22       | (626)           | (626)          | (2,434)         | (2,434)        |
| ფინანსური ხარჯი                                                                              | 15       | (426)           | (426)          | (807)           | (807)          |
| ფინანსური შემოსავალი                                                                         | 8        | 150             | 150            | -               | -              |
| უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი                                       | 23       | (634)           | (606)          | (357)           | (357)          |
| <b>ზარალი დაბეგვრამდე</b>                                                                    |          | <b>(3,160)</b>  | <b>(3,124)</b> | <b>(2,828)</b>  | <b>(2,828)</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                                                    | 24       | -               | -              | -               | -              |
| <b>წლის წმინდა ზარალი</b>                                                                    |          | <b>(3,160)</b>  | <b>(3,124)</b> | <b>(2,828)</b>  | <b>(2,828)</b> |
|                                                                                              |          |                 |                |                 |                |
| სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება |          |                 |                |                 |                |
| საკუროსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში                                              |          | 296             | 235            | 83              | 83             |
| გადაანგარიშებისას                                                                            |          |                 |                |                 |                |
| <b>წლის მთლიანი სრული ზარალი</b>                                                             |          | <b>(2,864)</b>  | <b>(2,889)</b> | <b>(2,745)</b>  | <b>(2,745)</b> |

დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით

გენერალური დირექტორი

დავით ონიანი

შპს „პკ ქონსტრაქშენი“  
 მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება  
 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
 (ათას ლარში)

|                                                                                              | შენიშვნა | 2019            |               | 2018            |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|                                                                                              |          | კონსოლიდირებული | ინდივიდუალური | კონსოლიდირებული | ინდივიდუალური |
| შემოსავალი საშენებლო მომსახურებიდან                                                          | 19       | 58,793          | 58,793        | 36,377          | 36,377        |
| სამშენებლო მომსახურების ღირებულება                                                           | 20       | (52,810)        | (52,810)      | (32,549)        | (32,549)      |
| საერთო მოგება                                                                                |          | 5,983           | 5,983         | 3,828           | 3,828         |
| სხვა სიაპერაციო შემოსავალი, წმინდა                                                           |          | 56              | 56            | -               | -             |
| სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები                                                       | 21       | (7,663)         | (7,655)       | (3,058)         | (3,058)       |
| საოპერაციო (ზარალი)/მოგება                                                                   |          | (1,624)         | (1,616)       | 770             | 770           |
| სპონსორობის ხარჯი                                                                            | 22       | (626)           | (626)         | (2,434)         | (2,434)       |
| ფინანსური ხარჯი                                                                              | 15       | (426)           | (426)         | (807)           | (807)         |
| ფინანსური შემოსავალი                                                                         | 8        | 150             | 150           | -               | -             |
| უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წმინდა ზარალი                                                   | 23       | (634)           | (606)         | (357)           | (357)         |
| ზარალი დაზღვევამდე                                                                           |          | (3,160)         | (3,124)       | (2,828)         | (2,828)       |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                                                    | 24       | -               | -             | -               | -             |
| წლის წმინდა ზარალი                                                                           |          | (3,160)         | (3,124)       | (2,828)         | (2,828)       |
| სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება |          |                 |               |                 |               |
| საკუთრო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში                                               |          | 296             | 235           | 83              | 83            |
| გადაანგარიშებისას                                                                            |          |                 |               |                 |               |
| წლის მთლიანი სრული ზარალი                                                                    |          | (2,864)         | (2,889)       | (2,745)         | (2,745)       |

დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით

გენერალური დირექტორი

დავით ონიანი



**შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“**

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

**კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

|                                                          | მფლობელთა<br>კაპიტალი<br>(მე-14<br>შენიშვნა) | გადაანგარიშების<br>და სხვა<br>რეზერვები | დაგროვილი<br>ზარალი | სულ<br>საკუთარი<br>კაპიტალი |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| <b>2017 წლის 31 დეკემბერი</b>                            | <b>2,521</b>                                 | <b>309</b>                              | <b>(1,003)</b>      | <b>1,827</b>                |
| წლის წმინდა ზარალი                                       | -                                            | -                                       | (2,828)             | (2,828)                     |
| წლის სხვა სრული შემოსავალი                               | -                                            | 83                                      | -                   | 83                          |
| <b>წლის მთლიანი სრული ზარალი</b>                         | <b>-</b>                                     | <b>83</b>                               | <b>(2,828)</b>      | <b>(2,745)</b>              |
| მშობელი კომპანიის მიერ ნაღდი ფულით<br>შენატანი კაპიტალში | 10,113                                       | -                                       | -                   | 10,113                      |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b>                            | <b>12,634</b>                                | <b>392</b>                              | <b>(3,831)</b>      | <b>9,195</b>                |
| წლის წმინდა ზარალი                                       | -                                            | -                                       | (3,160)             | (3,160)                     |
| წლის სხვა სრული შემოსავალი                               | -                                            | 296                                     | -                   | 296                         |
| <b>წლის მთლიანი სრული ზარალი</b>                         | <b>-</b>                                     | <b>296</b>                              | <b>(3,160)</b>      | <b>(2,864)</b>              |
| მშობელი კომპანიის მიერ კაპიტალის შემცირება               | (499)                                        | -                                       | -                   | (499)                       |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>                            | <b>12,135</b>                                | <b>688</b>                              | <b>(6,991)</b>      | <b>5,832</b>                |

**კაპიტალში ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება**

|                                                          | მფლობელთა<br>კაპიტალი<br>(მე-14<br>შენიშვნა) | გადაანგარიშების<br>და სხვა<br>რეზერვები | დაგროვილი<br>ზარალი | სულ<br>საკუთარი<br>კაპიტალი |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| <b>2017 წლის 31 დეკემბერი</b>                            | <b>2,521</b>                                 | <b>309</b>                              | <b>(1,003)</b>      | <b>1,827</b>                |
| წლის წმინდა ზარალი                                       | -                                            | -                                       | (2,828)             | (2,828)                     |
| წლის სხვა სრული შემოსავალი                               | -                                            | 83                                      | -                   | 83                          |
| <b>წლის მთლიანი სრული ზარალი</b>                         | <b>-</b>                                     | <b>83</b>                               | <b>(2,828)</b>      | <b>(2,745)</b>              |
| მშობელი კომპანიის მიერ ნაღდი ფულით<br>შენატანი კაპიტალში | 10,113                                       | -                                       | -                   | 10,113                      |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b>                            | <b>12,634</b>                                | <b>392</b>                              | <b>(3,831)</b>      | <b>9,195</b>                |
| წლის წმინდა ზარალი                                       | -                                            | -                                       | (3,124)             | (3,124)                     |
| წლის სხვა სრული შემოსავალი                               | -                                            | 235                                     | -                   | 235                         |
| <b>წლის მთლიანი სრული ზარალი</b>                         | <b>-</b>                                     | <b>235</b>                              | <b>(3,124)</b>      | <b>(2,889)</b>              |
| მშობელი კომპანიის მიერ კაპიტალის შემცირება               | (499)                                        | -                                       | -                   | (499)                       |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>                            | <b>12,135</b>                                | <b>627</b>                              | <b>(6,955)</b>      | <b>5,807</b>                |

დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით

გენერალური დირექტორი

დავით ონიანი

შპს „ბკ კონსტრაქშენი“

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

|                                                          | საწესდებო<br>კაპიტალი (მე-<br>14 შენიშვნა) | გადაანგარიშების<br>და სხვა<br>რეზერვები | დაგროვილი<br>ზარალი | სულ<br>საკუთარი<br>კაპიტალი |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 2017 წლის 31 დეკემბერი                                   | 2,521                                      | 309                                     | (1,003)             | 1,827                       |
| წლის ზარალი                                              | -                                          | -                                       | (2,828)             | (2,828)                     |
| წლის სხვა სრული შემოსავალი                               | -                                          | 83                                      | -                   | 83                          |
| წლის მთლიანი სრული ზარალი                                | -                                          | 83                                      | (2,828)             | (2,745)                     |
| მშობელი კომპანიის მიერ ნაღდი ფულით<br>შენატანი კაპიტალში | 10,113                                     | -                                       | -                   | 10,113                      |
| 2018 წლის 31 დეკემბერი                                   | 12,634                                     | 392                                     | (3,831)             | 9,195                       |
| წლის ზარალი                                              | -                                          | -                                       | (3,160)             | (3,160)                     |
| წლის სხვა სრული შემოსავალი                               | -                                          | 296                                     | -                   | 296                         |
| წლის მთლიანი სრული ზარალი                                | -                                          | 296                                     | (3,160)             | (2,864)                     |
| მშობელი კომპანიის მიერ კაპიტალის<br>შემცირება            | (499)                                      | -                                       | -                   | (499)                       |
| 2019 წლის 31 დეკემბერი                                   | 12,135                                     | 688                                     | (6,991)             | 5,832                       |

კაპიტალში ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება

|                                                          | საწესდებო<br>კაპიტალი (მე-<br>14 შენიშვნა) | გადაანგარიშების<br>და სხვა<br>რეზერვები | დაგროვილი<br>ზარალი | სულ<br>საკუთარი<br>კაპიტალი |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 2017 წლის 31 დეკემბერი                                   | 2,521                                      | 309                                     | (1,003)             | 1,827                       |
| წლის ზარალი                                              | -                                          | -                                       | (2,828)             | (2,828)                     |
| წლის სხვა სრული შემოსავალი                               | -                                          | 83                                      | -                   | 83                          |
| წლის მთლიანი სრული ზარალი                                | -                                          | 83                                      | (2,828)             | (2,745)                     |
| მშობელი კომპანიის მიერ ნაღდი ფულით<br>შენატანი კაპიტალში | 10,113                                     | -                                       | -                   | 10,113                      |
| 2018 წლის 31 დეკემბერი                                   | 12,634                                     | 392                                     | (3,831)             | 9,195                       |
| წლის ზარალი                                              | -                                          | -                                       | (3,124)             | (3,124)                     |
| წლის სხვა სრული შემოსავალი                               | -                                          | 235                                     | -                   | 235                         |
| წლის მთლიანი სრული ზარალი                                | -                                          | 235                                     | (3,124)             | (2,889)                     |
| მშობელი კომპანიის მიერ კაპიტალის<br>შემცირება            | (499)                                      | -                                       | -                   | (499)                       |
| 2019 წლის 31 დეკემბერი                                   | 12,135                                     | 627                                     | (6,955)             | 5,807                       |

დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით

გენერალური დირექტორი



დავით ონიანი

**შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“**

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

|                                   | 2019     |                 | 2018          |                 |               |
|-----------------------------------|----------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|                                   | შენიშვნა | კონსოლიდირებული | ინდივიდუალური | კონსოლიდირებული | ინდივიდუალური |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები       |          |                 |               |                 |               |
| 1 იანვრის მდგომარეობით            |          | 1,622           | 1,622         | 1,036           | 1,036         |
| საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული |          |                 |               |                 |               |
| ფულადი ნაკადები                   |          |                 |               |                 |               |
| ფულადი სახსრების შემოძინება       |          | 75,575          | 75,575        | 41,863          | 41,863        |
| სამშენებლო მომსახურებიდან         |          |                 |               |                 |               |
| წედლეულზე გადახდილი               |          | (42,855)        | (42,855)      | (32,216)        | (32,216)      |
| ფულადი სახსრები                   |          |                 |               |                 |               |
| ქვეკონტრაქტორებისთვის             |          | (14,010)        | (14,010)      | (5,885)         | (5,885)       |
| გადახდილი ფულადი სახსრები         |          |                 |               |                 |               |
| თვითღირებულებაში შესული           |          | (7,660)         | (7,660)       | (5,058)         | (5,058)       |
| თანამშრომლების ხელფასები          |          |                 |               |                 |               |
| გადახდილი ხელფასები               |          | (4,616)         | (4,616)       | (1,730)         | (1,730)       |
| გადახდილი გადასახადები            |          | (2,977)         | (2,977)       | (2,678)         | (2,678)       |
| გადახდილი ბონუსები                |          | (1,081)         | (1,081)       | -               | -             |
| გადახდილი პროცენტი                |          | (110)           | (110)         | (799)           | (799)         |
| გადახდილი იჯარა                   |          | (302)           | (302)         | (150)           | (150)         |
| სხვა                              |          | (407)           | (407)         | (235)           | (235)         |
| საოპერაციო საქმიანობაში           |          |                 |               |                 |               |
| მიღებული/(გამოყენებული)           |          | 1,557           | 1,557         | (6,888)         | (6,888)       |
| წმინდა ფულადი ნაკადები            |          |                 |               |                 |               |
| საინვესტიციო საქმიანობა           |          |                 |               |                 |               |
| გაცემული სესხები                  |          | (9,405)         | (9,405)       | -               | -             |
| ინვესტიცია შვილობილ               |          | -               | (2,239)       | -               | -             |
| საწარმოში                         |          |                 |               |                 |               |
| ძირითადი საშუალებების             |          | (1,060)         | (1,060)       | (3,182)         | (3,182)       |
| შეძენა                            |          |                 |               |                 |               |
| არამატერიალური                    |          | (25)            | (25)          | -               | -             |
| აქტივების შეძენა                  |          |                 |               |                 |               |
| საინვესტიციო საქმიანობაში         |          |                 |               |                 |               |
| გამოყენებული წმინდა ფულადი        |          | (10,490)        | (12,729)      | (3,182)         | (3,182)       |
| ნაკადები                          |          |                 |               |                 |               |
| ფინანსური საქმიანობა              |          |                 |               |                 |               |
| კაპიტალის გაზრდა                  |          | 935             | 935           | 10,113          | 10,113        |
| კაპიტალის შემცირება               |          | (1,434)         | (1,434)       | -               | -             |
| გარანტიებიდან მიღებული            |          | -               | -             | 2,938           | 2,938         |
| ფულადი ნაკადები                   |          |                 |               |                 |               |
| სესხების დაფარვა                  |          | -               | -             | (8,704)         | (8,704)       |
| მიღებული სესხები                  |          | 13,266          | 13,266        | 6,360           | 6,360         |
| ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული  |          |                 |               |                 |               |
| წმინდა ფულადი ნაკადები            |          | 12,767          | 12,767        | 10,707          | 10,707        |
| სავალუტო კურსის ცვლილების         |          |                 |               |                 |               |
| გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ    |          | (242)           | (206)         | (51)            | (51)          |
| ეკვივალენტებზე                    |          |                 |               |                 |               |
| ფულადი სახსრებისა და მათი         |          |                 |               |                 |               |
| ეკვივალენტების წმინდა ზრდა        |          | 3,592           | 1,389         | 586             | 586           |
| ფული და ფული                      |          |                 |               |                 |               |
| ეკვივალენტები 31                  |          | 5,214           | 3,011         | 1,622           | 1,622         |
| დეკემბრის მდგომარეობით            |          |                 |               |                 |               |

დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით

გენერალური დირექტორი

დავით ონიანი

## შპს „ბკ კონსტრაქშენი“

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

|                                   | 2019     |                               | 2018                          |          |
|-----------------------------------|----------|-------------------------------|-------------------------------|----------|
|                                   | შენიშვნა | კონსოლიდირებული ინდივიდუალური | კონსოლიდირებული ინდივიდუალური |          |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები       |          | 1,622                         | 1,622                         | 1,036    |
| 1 იანვრის მდგომარეობით            |          |                               |                               | 1,036    |
| საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული |          |                               |                               |          |
| ფულადი ნაკადები                   |          |                               |                               |          |
| ფულადი სახსრების შემოდინება       |          | 75,575                        | 75,575                        | 41,863   |
| სამშენებლო მომსახურებიდან         |          |                               |                               | 41,863   |
| ნედლეულზე გადახდილი               |          | (42,855)                      | (42,855)                      | (32,216) |
| ფულადი სახსრები                   |          |                               |                               | (32,216) |
| ქვეკონტრაქტორებისთვის             |          | (14,010)                      | (14,010)                      | (5,885)  |
| გადახდილი ფულადი სახსრები         |          |                               |                               | (5,885)  |
| თვითღირებულებაში შესული           |          | (7,660)                       | (7,660)                       | (5,058)  |
| თანამშრომლების ხელფასები          |          |                               |                               | (5,058)  |
| გადახდილი ხელფასები               |          | (4,616)                       | (4,616)                       | (1,730)  |
| გადახდილი გადასახადები            |          | (2,977)                       | (2,977)                       | (2,678)  |
| გადახდილი ბონუსები                |          | (1,081)                       | (1,081)                       | -        |
| გადახდილი პროცენტი                |          | (110)                         | (110)                         | (799)    |
| გადახდილი იჯარა                   |          | (302)                         | (302)                         | (150)    |
| სხვა                              |          | (407)                         | (407)                         | (235)    |
| საოპერაციო საქმიანობაში           |          |                               |                               |          |
| მიღებული/(გამოყენებული)           |          | 1,557                         | 1,557                         | (6,888)  |
| წმინდა ფულადი ნაკადები            |          |                               |                               | (6,888)  |
| საინვესტიციო საქმიანობა           |          |                               |                               |          |
| გაცემული სესხები                  |          | (9,405)                       | (9,405)                       | -        |
| ინვესტიცია შვილობილ               |          | -                             | (2,239)                       | -        |
| საწარმოში                         |          |                               |                               | -        |
| ძირითადი საშუალებების             |          | (1,060)                       | (1,060)                       | (3,182)  |
| შეძენა                            |          |                               |                               | (3,182)  |
| არამატერიალური                    |          | (25)                          | (25)                          | -        |
| აქტივების შეძენა                  |          |                               |                               | -        |
| საინვესტიციო საქმიანობაში         |          |                               |                               |          |
| გამოყენებული წმინდა ფულადი        |          | (10,490)                      | (12,729)                      | (3,182)  |
| ნაკადები                          |          |                               |                               | (3,182)  |
| ფინანსური საქმიანობა              |          |                               |                               |          |
| კაპიტალის გაზრდა                  |          | 935                           | 935                           | 10,113   |
| კაპიტალის შემცირება               |          | (1,434)                       | (1,434)                       | -        |
| გარანტიებიდან მიღებული            |          | -                             | -                             | 2,938    |
| ფულადი ნაკადები                   |          |                               |                               | 2,938    |
| სესხების დაფარვა                  |          | -                             | -                             | (8,704)  |
| მიღებული სესხები                  |          | 13,266                        | 13,266                        | 6,360    |
| ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული  |          | 12,767                        | 12,767                        | 10,707   |
| წმინდა ფულადი ნაკადები            |          |                               |                               | 10,707   |
| სავალუტო კურსის ცვლილების         |          |                               |                               |          |
| გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ    |          | (242)                         | (206)                         | (51)     |
| ეკვივალენტზე                      |          |                               |                               | (51)     |
| ფულადი სახსრებისა და მათი         |          | 3,592                         | 1,389                         | 586      |
| ეკვივალენტების წმინდა ზრდა        |          |                               |                               | 586      |
| ფული და ფული                      |          |                               |                               |          |
| ეკვივალენტები 31                  |          | 5,214                         | 3,011                         | 1,622    |
| დეკემბრის მდგომარეობით            |          |                               |                               | 1,622    |

დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით

გენერალური დირექტორი

დავით ონიანი



შენიშვნები 11-42 გვერდებზე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს

## **შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“**

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### **1. ფაქტობრივი გარემოებები**

შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2017 წლის 18 მაისს დაარსებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ალ.ყაზბეგის გამზირი 15, დ. ბლოკი, თბილისი, საქართველო. კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების, კომერციული ქონებების და სასტუმროების მშენებლობა.

კომპანიის მფლობელია შპს მ2 ჯგუფი, ხოლო საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, რომელიც დაარსებულია საქართველოში და დალისტულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე.

ყოველდღიური აქტივობები კომპანიაში კონტროლდება გენერალური დირექტორის მიერ. 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის გენერალური დირექტორია შოთა ბერეკაშვილი. 2020 წლის მარტიდან კომპანიის გენერალური დირექტორია დავით ონიანი.

### **2. მომზადების საფუძველი**

ჯგუფისა და კომპანიის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

წინამდებარე ანგარიშგება წარმოადგენს კომპანიის პირველ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელშიც მოხდა ფასს 16 „იჯარის“ გამოყენება. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება აღწერილია შენიშვნა 3-ში „სააღრიცხვო პოლიტიკაში მომხდარი ცვლილებების“ ნაწილში.

თანხები მოცემულია საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში ლარში და დამრგვალებულია ათასებამდე თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

### **ფუნქციონირებადი საწარმო**

ხელმძღვანელობამ მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, და საჭიროების შემთხვევაში ადგილობრივ და საერთაშორისო ფინანსურ რესურსებზე წვდომა.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა აკუმულირებული ზარალი 6,991 ლარის ოდენობით (2018: 3,831), ხოლო კომპანიას 6,955 ლარი, თუმცა, ჯგუფს და კომპანიას პოზიტიური საერთო მოგება აქვს 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის.

კრიტიკული შეფასების კოეფიციენტი, ფულადი საშუალებებისა და დებიტორული დავალიანებების მიმდინარე ვალდებულებებთან შეფარდება, 1-ზე ნაკლებია, თუმცა კომპანიის მიმდინარე თანაფარდობა 1-ზე მეტია. მენეჯმენტი თვლის რომ ჯგუფს და კომპანიას არ ექნება სირთულე მიმდინარე ვალდებულებების გასტუმრებაში.

მენეჯმენტმა შეიმუშავა მრავალმხრივი გეგმა აღნიშნული სირთულეებისა და გამოწვევების დასაძლევად, რომელიც მდგომარეობს შემდეგში:

წმინდა ზარალის ძირითადი გამომწვევი მიზეზი ხელფასები, ბონუსები და ადმინისტრაციული ხარჯებია. 2020 წლიდან კომპანიაში აქტიურად დაიწყო ხარჯების ოპტიმიზაციის პროცესი, შედეგად საგრძნობლად შემცირდა თანამშრომელთა რაოდენობა, ხელფასები და ბონუსები. ასევე, მენეჯმენტი ყოველთვიურად აკონტროლებს ადმინისტრაციულ ხარჯებთან დაკავშირებულ გადარიცხვებს.

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

კომპანია ჯერ კიდევ მზარდია, წინა პერიოდისგან განსხვავებით 2019 წელს ჯგუფის და კომპანიის ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან დადებითია. ამას გარდა, 2020 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ხარჯების ოპტიმიზაციისა და დიდი რაოდენობით მიმდინარე პროექტების საშუალებით, ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან 9,425 ლარი შეადგინა.

COVID 19-ის ვირუსის გავრცელებასთან დაკავშირებით მსოფლიოში და მათ შორის საქართველოში შექმნილი ვითარების გამო, არაერთი ინდუსტრია გამოწვევების წინაშე დადგა. კომპანიამ მოახდინა არსებული სიტუაციის პირობებში სამომავლო პერსპექტივის შეფასება (იხილეთ შენიშვნა 29) და შედეგად, კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ეჭვი კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებით ანგარიშგების პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

### კონსოლიდაციის საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგებები მოიცავს კომპანიისა და მისი შვილობილი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებს 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიის ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში აღირიცხება თვითღირებულებით, გამოკლებული გაუფასურების ხარჯები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

შვილობილი არის საწარმო, რომელიც ექვემდებარება სხვა საწარმოს კონტროლს. კონტროლი გულისხმობს მშობელი კომპანიის მიერ შვილობილის საოპერაციო და ფინანსური პოლიტიკის მართვის უნარს მისი ოპერაციებიდან სარგებლის მიღების მიზნით.

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანია ფლობდა შემდეგ შვილობილ საწარმოს:

| შვილობილი            | საქმიანობის<br>სფერო                | წილი<br>(%) | ქვეყანა    | ინვესტიცია | დირ.  | დაარსების<br>თარიღი |
|----------------------|-------------------------------------|-------------|------------|------------|-------|---------------------|
| შპს ბკ<br>პროდაქშენი | სამშენებლო<br>მასალების<br>წარმოება | 100%        | საქართველო | შვილობილი  | 2,178 | 27 ივნისი 2019      |

შვილობილი საწარმოს კონსოლიდაცია მაშინ იწყება, როდესაც ჯგუფი კონტროლს მოიპოვებს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი კარგავს მასზე კონტროლს. შეძენილი ან გასხვისებული აქტივები, ვალდებულებები, შემოსავალი და ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აისახება შვილობილ საწარმოზე ჯგუფის მიერ კონტროლის მოპოვების თარიღიდან კონტროლის დაკარგვის თარიღამდე.

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

#### ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტები, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც ჯგუფის წარსადგენი ვალუტაა. ჯგუფის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი. ჯგუფი სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი

## **შპს „ბკ კონსტრაქშენი“**

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### **3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი). იმ არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი გარიგების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, გადაანგარიშდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როდესაც მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებისას, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა მოგებაში ან ზარალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში).

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 2.8677 და 2.6766 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში. სებ-ის ოფიციალური საშუალო გაცვლითი კურსი 2019 წლისა და 2018 წლის განმავლობაში, შესაბამისად, იყო 2.8192 და 2.5345 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში.

#### **შეფასების საფუძვლები**

ფინანსური ანგარიშგებები მომზადდა ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ჯგუფის და კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

#### **საანგარიშგებო პერიოდი**

ჯგუფის და კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 კალენდარულ წელს: 1 იანვრიდან - 31 დეკემბრის ჩათვლით.

#### **სააღრიცხვო პოლიტიკაში მომხდარი ცვლილებები**

ჯგუფმა და კომპანიამ გამოიყენა ახალი სააღრიცხვო დებულებები, რომლებიც ძალაშია 2019 წლის 1 იანვრიდან:

ფასს 16 - იჯარა

ფასს 16 ანაცვლებს ბასს 17-ს „იჯარა“ და შემდეგ სამ ინტერპრეტაციას: ფასიკ 4 „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ 15 „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ 27 „გარიგების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“.

ფასს 16-ის მიხედვით მოიჯარე აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით, რაც წარმოადგენს მის უფლებას ისარგებლოს ქვემდებარე აქტივით და საიჯარო ვალდებულებას იმ იჯარებზე, რომლებიც მანამდე კლასიფიცირებული იყო ჩვეულებრივ იჯარად. არსებობს აღიარების გამონაკლისები მოკლევადიანი იჯარებისთვის (იჯარა, რომლის ვადა იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის შეადგენს არაუმეტეს 12 თვეს) და დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო ერთეულებისთვის.

ახალი სტანდარტი დაინერგა მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით;

კომპანია ფასს 16-ის გამოყენების კუმულაციური დაბალანსების კორექტირებას საწყის ბალანსზე აღიარებს წინა პერიოდის შესადარისი მონაცემების გადაანგარიშების გარეშე.

## **შპს „ბკ კონსტრუქშენი“**

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### **3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

სტანდარტის დანერგვის თარიღისთვის გაფორმებული ხელშეკრულებებისთვის, ჯგუფმა და კომპანიამ არჩია გამოყენებინა ბასს 17-ით და ფასიკ 4-ით მოცემული იჯარის განმარტება და არ მიუსადაგა ფასს 16 იმ ხელშეკრულებებს, რომლებიც არ იყო იდენტიფიცირებული, როგორც იჯარა, ბასს 17-ის და ფასიკ 4-ის მიხედვით.

ჯგუფი და კომპანია არ ითვალისწინებს თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს აქტივის გამოყენების უფლების შეფასებისას ფასს 16-ის თავდაპირველად გამოყენების თარიღისთვის, კერძოდ, 2019 წლის 1 იანვარს. ჯგუფი და კომპანია იჯარებზე ასევე აღიარებს გამოყენების უფლებით გადაცემულ აქტივს საიჯარო ვალდებულების ოდენობით, რომელიც კორექტირდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული იჯარასთან დაკავშირებული ყველა წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადასახადების თანხით.

სტანდარტის თავდაპირველად გამოყენების თარიღისთვის აქტივის გამოყენების უფლების გაუფასურებაზე განხილვის ნაცვლად მოიჯარემ ისტორიულ მონაცემებზე დაყრდნობით გააანალიზა იყო თუ არა იჯარა ზარალიანი სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე. ჯგუფმა და კომპანიამ გადაწყვიტა გამოიყენოს განთავისუფლების უფლება და მოკლევადიან იჯარასთან, ან დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივის იჯარასთან მიმართებით დაკავშირებული საიჯარო გადახდები აღიაროს ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით.

იმ იჯარისთვის, რომელიც წინათ კლასიფიცირებული იყო როგორც ფინანსური იჯარა, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის აქტივის გამოყენების უფლებისა და საიჯარო ვალდებულების საბალანსო ღირებულება იქნება საიჯარო აქტივისა და საიჯარო ვალდებულების საბალანსო ღირებულება, რომელიც მათ ჰქონდა უშუალოდ ბასს 17-ის გამოყენებით შეფასებამდე.

ფასს 16-ზე გადასვლისას, მოიჯარის ზღვრული საშუალო შეწონილი სასესხო განაკვეთი შეადგენს 8%-ს.

ჯგუფმა და კომპანიამ გამოიყენა წარსული გამოცდილება იჯარის ვადის განსაზღვრისას, იჯარის გაგრძელების ან ვადამდე შეწყვეტის მოლოდინების შეფასებისას.

### **შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან**

ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის მიღების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი სანდოდ შეფასება. ჯგუფი და კომპანია აღიარებს შემოსავალს შესრულებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების პროპორციულად. კომპანია მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებს აღიარებს ფასს-15-ის მიხედვით, თუ აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ კრიტერიუმებს:

- ▶ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებმა დაამტკიცეს ხელშეკრულება (წერილობით, სიტყვიერად ან სხვა მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად) და შესაბამისი სახელშეკრულებო პირობების ვალდებულება აიღეს;
- ▶ ჯგუფს და კომპანიას შეუძლია გადასცეს საქონელთან და მომსახურებასთან დაკავშირებული თითოეული მხარის უფლებების იდენტიფიკაცია;
- ▶ ჯგუფს და კომპანიას შეუძლია გადასაცემი საქონლის ან მომსახურებისთვის გადახდის პირობების იდენტიფიკაცია;

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

- ▶ ხელშეკრულებას კომერციული შინაარსი აქვს (ე.ი. მოსალოდნელია, რომ მოცემული ხელშეკრულების შედეგად შეიცვლება ჯგუფის და კომპანიის სამომავლო ფულადი ნაკადების წარმოქმნის ვადები, სიდიდე და მასთან დაკავშირებული რისკები) და ;
- ▶ მოსალოდნელია, რომ ჯგუფი და კომპანია მიიღებს ანაზღაურებას, რომლის მიღების უფლებასაც მოიპოვებს მომხმარებლისათვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ.

შემოსავლის აღიარებამდე ასევე აუცილებელია შემდეგი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილება:

შემოსავალი განისაზღვრება მისივე სამართლიანი ღირებულებით ან სავაჭრო მოთხოვნებით, რომელშიც გათვალისწინებულია კომპანიის ფასდაკლებები და ფასდათმობები. შემოსავალი მცირდება შეფასებული ფასდაკლებებით და სხვა მსგავსი შეღავათებით.

შემოსავალი აღიარდება როდესაც ან როგორც კი შესრულდება კონტრაქტით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ან დროის გარკვეულ მომენტში.

#### *შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან*

სამშენებლო ხელშეკრულებები მოიცავს მხოლოდ ერთ შესასრულებელ ვალდებულებას. სამშენებლო სამუშაოებში შესასრულებელი ვალდებულება მოიცავს სამშენებლო ხელშეკრულებას ან გასაწევ მომსახურებას. აღნიშნული სამშენებლო ხელშეკრულებებზე შესასრულებელი ვალდებულებების შესრულება ხორციელდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. სახელშეკრულებო ვალდებულებებისთვის კომპანია პერიოდულად აღიარებს შემოსავალს შესრულებული სამუშაოების შეფასების საფუძველზე მოცემული საკონტრაქტო ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე, რომლის ამოცანაა მომხმარებლებისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების კონტროლის გადაცემის ვალდებულების შესრულების პროგრესის, ანუ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების, ასახვა. მენეჯმენტს დროში სამუშაოების მიმდინარეობის შესაფასებლად არჩეული აქვს გამოყენებული რესურსების მეთოდი, რომლის მიხედვითაც შემოსავალი აღიარდება კომპანიის მიერ საკონტრაქტო ვალდებულებების შესრულებაზე დახარჯული რესურსების საფუძველზე. შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების შეფასება ხდება დახარჯული რესურსების ფარდობით ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მთლიანად რესურსების მოსალოდნელ ხარჯვასთან. ხარჯები, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ხელშეკრულებასთან ან არ მონაწილეობენ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებაში, არ გამომოიყენება სამუშაოების მიმდინარეობის პროგრესის შეფასებაში.

#### *შემოსავალი სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან*

კომპანია ახდენს სამშენებლო მასალების რეალიზაციას მომხმარებლებზე. აღნიშნული პროდუქციის რეალიზაციიდან შესასრულებელი ვალდებულება სრულდება დროის იმ მომენტში, როდესაც აქტივზე კონტროლი გადადის მომხმარებელზე, ზოგადად მიწოდების დროს და იმავე პერიოდში აღიარებს შემოსავალს.

#### *გარიგების ფასის განსაზღვრა*

კომპანია შემოსავლებს იღებს ფიქსირებული ფასით განსაზღვრული ხელშეკრულებებიდან, რომელიც დამოკიდებულია შესრულებულ ვალდებულებებზე კონკრეტულ თარიღში აქედან გამომდინარე შემოსავალი მიღებული თითოეული ხელშეკრულებიდან განისაზღვრება ფიქსირებული ფასებით.

კომპანიას არ აქვს ხელშეკრულება, რომელიც შეიცავს ცვალებად ანაზღაურებას.

სამშენებლო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ავანსები არ განიხილება როგორც დაფინანსების

## **შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“**

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### **3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

მნიშვნელოვანი კომპონენტი, იქიდან გამომდინარე, რომ ხელშეკრულებების მიხედვით ავანსები იქვითება დასრულების სტადიის დროს, რომელიც ერთ წელზე ნაკლებია.

სამშენებლო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული საგარანტიო თანხები არ განიხილება როგორც დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, რადგან ფასს 15-ის 62 (გ) პუნქტის კრიტერიუმი კმაყოფილდება.

დაპირებულ ანაზღაურებასა და საქონლის ან მომსახურების მიმდინარე გასაყიდ ფასს შორის სხვაობა წარმოიქმნება მომხმარებლის ან საწარმოს დაფინანსების გარდა სხვა მიზეზების გამო და ზემოაღნიშნულ თანხებს შორის სხვაობა პირდაპირპროპორციულ დამოკიდებულებაშია განსხვავების მიზეზთან. მაგალითად, გადახდის პირობები შეიძლება კომპანიას ან მომხმარებელს იცავდეს მეორე მხარის უუნარობისგან, სათანადოდ შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზოგიერთი ან ყველა ვალდებულება.

კომპანიას არ აქვს არაფულადი ანაზღაურების შემთხვევები.

*გარიგების ფასის განაწილება შესასრულებელ ვალდებულაზე*

კომპანია ანაწილებს გარიგების ფასს თითოეული შესასრულებელი ვალდებულების მიხედვით,

ფიქსირებული ფასების საფუძველზე, რომელიც მოიცავს ყველა მომსახურებასთან დაკავშირებულ საზღაურს.

*ხელშეკრულების პირობების შესრულების დანახარჯები*

დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდაა დაკავშირებული ხელშეკრულებასთან მოიცავს გაყიდვებისა და იურიდიული დეპარტამენტების თანამშრომლების ფიქსირებულ ხელფასებს. აღნიშნული დანახარჯები არ არის აღიარებული როგორც აქტივი და აღიარებულია როგორც ხარჯი, რომელიც წარმოადგენს ისეთ ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელსაც საწარმო მაინც გასწევდა, იმის მიუხედავად, გაფორმდებოდა თუ არა ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები არ აღიარდება ცალკე აქტივად, რადგან ასეთი დანახარჯები არის ბასს 16 ძირითადი საშუალებები-ს მოქმედების სფეროში.

### **სახელშეკრულებო მუხლები**

*სახელშეკრულებო აქტივი*

კომპანია ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც ასრულებს ვალდებულებას საქონლის ან მომსახურებისთვის მანამდე გადაცემით, სანამ მომხმარებელი გადაუხდის ანაზღაურებას, ან სანამ ამ საქონლის ან მომსახურების ანაზღაურების გადახდის ვადა დადგება, წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც სახელშეკრულებო აქტივს. იგი არის მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ მოპოვებული უფლება ანაზღაურებაზე. კომპანია სახელშეკრულებო აქტივის გაუფასურებას ახდენს ფასს-9 ის შესაბამისად.

*სახელშეკრულებო ვალდებულება*

კომპანია ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან კომპანიას უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე მანამ, სანამ კომპანია საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს, წარადგენს როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას. იგი არის ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც კომპანიამ მომხმარებლისაგან მიიღო ანაზღაურება.

*სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები*

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები წარმოადგენს კომპანიის უპირობო უფლებას ანაზღაურებაზე. ანაზღაურებაზე უფლება უპირობოა, როდესაც მხოლოდ გარკვეული დროის გასვლაა საჭირო

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ანაზღაურების გადახდის ვადის დადგომისათვის. კომპანია მოთხოვნების გაუფასურებას ახდენს ფასს-9 ის შესაბამისად.

#### დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

კომპანია დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოებს მიაკუთვნებს იმ ანაზღაურებულ თანხებს, რომელთა გადახდა მთლიანად ხდება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვეში, რომლის განმავლობაშიც დაქირავებული პირები გასწევნ შესაბამის მომსახურებას:

- ▶ ხელფასები;
- ▶ არაფულადი გასამრჯელოები არსებულ დაქირავებულთა პირთათვის.

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო კომპანიამ დასაქმებულისგან. კომპანიას არ გააჩნია რაიმე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება, გასცეს პენსია ან მსგავსი გადახდა განახორციელოს.

#### ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

#### ფინანსური ინსტრუმენტები

##### თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

კომპანია ფინანსურ აქტივს ან ვალდებულებას აღიარებს ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო შეთანხმების მონაწილე. თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანია ყველა ფინანსურ აქტივსა და ვალდებულებას აღიარებს სამართლიანი ღირებულებით. თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური აქტივის/ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება გარიგების ფასით. ფინანსური აქტივის/ვალდებულების გარიგების ფასი, გარდა იმ ინსტრუმენტებისა, რომლებიც კლასიფიცირდება „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტები მოგება-ზარალში ასახვით“, მოიცავს უშუალოდ გარიგებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რომლებიც გაწეულ იქნა ფინანსური ინსტრუმენტის შესაძენად/გამოსაშვებად. ფინანსური აქტივების/ვალდებულებების გარიგებასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც კლასიფიცირდება „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტები მოგება-ზარალში ასახვით“, დაუყოვნებლივ გატარდება ხარჯებში.

კომპანია ფინანსურ აქტივებს აღიარებს ანგარიშსწორების თარიღით, ანუ აქტივი აღიარდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას მიიღებს და მისი აღიარების შეწყვეტა ხდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას გაასხვისებს.

##### ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე. ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია: ა) საწარმო ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნესმოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას.

ფინანსური აქტივი ფასდება რეალური ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია: ა) საწარმო ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნესმოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივის გაყიდვა რეალური ღირებულებით; და ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას. ყველა სხვა ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება და ფასდება „რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, თუ საწარმო არ გააკეთებს შეუქცევად არჩევანს, რომ თავდაპირველი აღიარებისას წილობრივი ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მოგება ან ზარალი ასახოს სხვა სრულ შემოსავალში (რომელიც არ არის გამიზნული გასაყიდად ან არ არის აღიარებული პირობით ასანაზღაურებელ თანხად ბიზნესგაერთიანების დროს).

#### ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) გაანგარიშების მთავარ კრიტერიუმს წარმოადგენს კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივების რისკების შეფასება, კერძოდ მნიშვნელოვნად გაიზარდა თუ არა ფინანსური აქტივების საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

იმ შემთხვევაში თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაიზარდა ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარებიდან, კომპანია ახდენს მომდევნო 12 თვის სავარაუდო საკრედიტო ზარალის რეზერვის გაანგარიშებას, რომელიც წარმოადგენს მომდევნო 12 თვის განმავლობაში არახელსაყრელი გარემოებების განვითარების შედეგად ფინანსური აქტივის შესაძლო გაუფასურების ზარალს. თუ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან აშკარაა მისი გაუფასურება, კომპანია ქმნის რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს ფინანსური აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ ზარალს (ECL). ამ შემთხვევაში ფინანსური აქტივის ECL არის ფინანსური აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემცირება, დისკონტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

ფინანსური აქტივების ღირებულების ნებისმიერი ცვლილება რომელიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - აისახება სხვა სრული შემოსავალში, ყველა სხვა შემთხვევაში - მოგება ზარალში.

კომპანია დებიტორული დავალიანებებისა და გაცემული სესხების გაუფასურების გაანგარიშებისას იყენებს გამარტივებულ მიდგომას ფასს 9-ის შესაბამისად. დებიტორული დავალიანებები, რომელიც არ გაუფასურდება ინდივიდუალურად, კომპანია მათ გაუფასურებას განსაზღვრავს კოლექტიურად, რომელიც დაფუძნებულია დავალიანების ამოღების კომპანიის წარსულ გამოცდილებაზე, პორტფელში დაგვიანებული გადახდების ზრდაზე, ეკონომიკურ მდგომარეობაში ცვლილებებზე და სხვ.

ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისთვის, თუ გაუფასურების ზარალი შემდგომ პერიოდში შემცირდება და ეს შემცირება გამყარებულია ობიექტური მტკიცებულებით გაუფასურების აღიარების შემდგომ მომხდარი მოვლენებით, მაშინ ხდება წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალის უკან დაბრუნება (პირდაპირ ან დებიტორული დავალიანების საექვო მოთხოვნების რეზერვის კორექტირებით) მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. თუმცა, უკან დაბრუნების შედეგად, საბალანსო ღირებულება არ უნდა აღემატებოდეს ფინანსური აქტივის ამორტიზირებულ ღირებულებას, რომელიც დაფიქსირდებოდა თუ არ აღიარდებოდა გაუფასურება გაუფასურების უკან დაბრუნების დღეს.

## შპს „ბკ კონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### *ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა*

გარიგებების სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად, ფინანსური აქტივების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი გაივლიან ფასს 9-ით დადგენილ აღიარების შეწყვეტის კრიტერიუმებს „შინაარსის ფორმაზე აღმატებულების“ პრინციპზე დაყრდნობით. კრიტერიუმები მოიცავს ორი სხვადასხვა სახის შეფასებას, რომელიც ხორციელდება მკაცრად მოცემული თანმიმდევრობით:

- მესაკუთრეობის რისკებისა და სარგებლის გადაცემის შეფასება
- კონტროლის გადაცემის შეფასება

აქტივების აღიარება/აღიარების შეწყვეტა სრულად მოხდება თუ აქტივები აღიარდება მხოლოდ კომპანიის შენარჩუნებული მოცულობის მიხედვით დამოკიდებულია თითოეული ფაქტის დეტალურ ანალიზზე.

#### *ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება*

ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე. კომპანია ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას ახდენს ორ კატეგორიად:

*სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL).* ვალდებულებები ამ კატეგორიაში კლასიფიცირდება, როდესაც მათი ფლობის მთავარი მიზანი უახლოეს მომავალში მათი გაყიდვა ან გამოსყიდვაა (სავაჭრო ვალდებულებები) ან ისინი წარმოადგენენ წარმოებულ ინსტრუმენტებს (გარდა წარმოებული ინსტრუმენტებისა, რომლებიც განკუთვნილია ეფექტური ჰეჯირების ინსტრუმენტად) ან თავდაპირველი აღიარებისას აკმაყოფილებენ პირობებს ამ კატეგორიაში მოსახვედრად. მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული სამართლიანი ღირებულების ნებისმიერი ცვლილება წარმოშობისთანავე აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

*სხვა ფინანსური ვალდებულებები ყველა ვალდებულება, რომელიც არ გადანაწილდა წინა ჯგუფში ხდება აღნიშნულ კატეგორიაში. აღნიშნული ვალდებულებები აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.*

როგორც წესი, ამ კატეგორიაში კლასიფიცირდება კრედიტორული დავალიანება და მიღებული სესხები. ჩვეულებრივ, არ ხდება იმ ვალდებულებების გადაფასება, რომლებიც კლასიფიცირებულია ამ კატეგორიაში, ვინაიდან ვალდებულების სიზუსტე მაღალია, ხოლო დაფარვის ვადა მოკლევადიანი.

#### *ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა*

ფინანსური ვალდებულება კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღებულ იქნება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ამოიწურება (დაიფარება). სხვაობა შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და გადახდილ საზღაურს შორის აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

#### **არაფინანსური აქტივების გაუფასურება, მარაგების გარდა**

აქტივების ნარჩენი საბალანსო ღირებულების გადამოწმება ხდება თითოეულ საანგარიშგებო თარიღში გაუფასურების ინდიკატორების შესაფასებლად და გაუფასურების შემთხვევაში, ის ჩამოიწერება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, გაუფასურების ხარჯის აღიარების გზით. გაუფასურების ხარჯის გაანგარიშება ხდება აქტივის აღდგენით ღირებულებასა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობით. ანაზღაურებადი ღირებულება არის გამოყენების ეკონომიკური სარგებლის და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უმეტესი.

## შპს „ბკ კონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გაუფასურების შესაფასებლად, აქტივები ჯგუფდება იმ დონემდე სადაც შესაძლებელია განცალკევებულად ფულადი სახსრების მოძრაობის იდენტიფიცირება. ყოველი სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს, არაფინანსური აქტივებზე, გუდვილის გარდა, რაზეც მოხდა გაუფასურება, ხდება იმის შეფასება გასაუქმებელი ხომ არ არის გაუფასურების ხარჯი.

#### წინასწარ გადახდები

წინასწარ გადახდები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარ გადახდა კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან აღნიშნული წინასწარ გადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად. აქტივების შესაძენად განხორციელებული წინასწარ გადახდები გადავა აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ აქტივზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

სხვა წინასწარ გადახდები ჩამოიწერება მოგება-ზარალზე, როდესაც ხდება გადახდილ ავანსებთან დაკავშირებული შესაბამისი საქონლის ან მომსახურების მიღება. თუ არსებობს რაიმე სახის ეჭვი, რომ ვერ მოხდება საქონლის, მომსახურების თუ ძირითადი საშუალების მიღება, რომლისთვისაც წინასწარ გადახდილია თანხა, ამ შემთხვევაში ხდება აღნიშნული წინასწარგადახდის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალზე.

#### ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები აღირიცხება მათ თავდაპირველ თვითღირებულებას, დაკლებული დაგროვილი ცვეთა ან/და გაუფასურების ზარალი. ძირითადი საშუალების თვითღირებულება შედგება მშენებლობის ხარჯის ან შესყიდვის ფასისგან, მასთან დაკავშირებული იმპორტის გადასახადების, გამოუქვითავი გადასახადების და სხვა პირდაპირი ხარჯების ჩათვლით. ნებისმიერი სავაჭრო ფასდაკლება გამოაკლდება შესყიდვის ან მშენებლობის ფასს.

მცირე შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე. ხარჯები, დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის ან კომპონენტების ჩანაცვლებასთან, კაპიტალიზირდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

აქტივის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის აღდგენით ღირებულებამდე მაშინვე, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სავარაუდო აღდგენით ღირებულებას.

ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა/რეალიზაციიდან მისაღები თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით განსაზღვრული სარგებელი და ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალში. ცვეთა ძირითად საშუალებებზე გამოითვლება წრფივი მეთოდით, რათა მოხდეს მათი შესყიდვის ხარჯის გადანაწილება მათი სასარგებლო ვადის განმავლობაში.

კომპანია არ ფლობს მიწას. შემდეგი სასარგებლო მომსახურების ვადები გამოიყენება ძირითადი საშუალებების ცვეთის გაანგარიშებისთვის:

| სასარგებლო მომსახურების<br>ვადა წლებში |      |
|----------------------------------------|------|
| სამშენებლო აღჭურვილობა                 | 4-12 |
| სატრანსპორტო საშუალებები               | 5-15 |
| მანქანა-დანადგარები                    | 5-10 |
| საოფისე აღჭურვილობა                    | 5-10 |

ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო ღირებულება, რასაც კომპანია მიიღებდა ამჟამად ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან, გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით. ძირითადი საშუალებების

## შპს „ბკ კონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მომსახურების პერიოდი გადაიხედება ყოველწლიურად და იცვლება საჭიროების შემთხვევაში.

#### იჯარა

*კომპანია როგორც მოიჯარე*

ნებისმიერი ახალი ხელშეკრულების დაწყებისას რომელიც დადებულია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ, კომპანიამ უნდა შეაფასოს, მთლიანად ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა იჯარას.

იჯარა განიმარტება როგორც ხელშეკრულება, ან ხელშეკრულების ნაწილი, რომლის თანახმად სხვა მხარეს გადაეცემა აქტივის (საიჯარო აქტივის) გამოყენების უფლება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ

ამ განმარტების გამოსაყენებლად კომპანიამ უნდა შეაფასოს:

ა) კონტრაქტი შეიცავს თუ არა იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. როგორც წესი, აქტივი პირდაპირ არის განსაზღვრული ხელშეკრულებაში. თუმცა, ასევე შესაძლებელია, რომ აქტივის იდენტიფიცირება არაპირდაპირი გზით მოხდეს იმ მომენტში, როდესაც აქტივი გამოყენებისთვის ხელმისაწვდომი ხდება მომხმარებლისთვის.

ბ) ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებული აქტივიდან არსებითი სარგებლის მიღების უფლება. აქტივის გამოყენებით ეკონომიკური სარგებლის უმეტესი წილის მიღების უფლების არსებობის შეფასებისას, საწარმომ ეკონომიკური სარგებლის ის სახეები უნდა განიხილოს, რომლებიც აქტივის გამოყენებით მიიღება აქტივის გამოყენებაზე მომხმარებლის უფლებებისთვის დადგენილ გარკვეულ საზღვრებში. კომპანია განსაზღვრავს, როგორ და რა მიზნით გამოიყენება აქტივი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში.

#### *იჯარის შეფასება და აღიარება*

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, კომპანია აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებას და საიჯარო ვალდებულებას ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას თვითღირებულებით აფასებს. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება უნდა მოიცავდეს: საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას; საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით; მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს და იმ დანახარჯების შეფასებას, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს, იმ ადგილის აღსადგენად, სადაც განთავსებულია აქტივი, ან საიჯარო აქტივის აღსადგენად ისეთ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით, რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულების პირობებით, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ეს დანახარჯები გაწეულია მარაგის საწარმოებლად. მოიჯარეს ამგვარი დანახარჯების ვალდებულება წარმოეშობა ან იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან გარკვეულ პერიოდის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების შედეგად.

მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთას არიცხავს იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან შემდეგ ორ თარიღს შორის უფრო ადრინდელ თარიღამდე: აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებისა და იჯარის ვადის დასრულების თარიღი.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, მოიჯარემ საიჯარო ვალდებულება უნდა შეაფასოს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის

## **შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“**

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### **3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება უნდა განხორციელდეს იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ აღნიშნული განაკვეთი არ არის ხელმისაწვდომი მოიჯარემ უნდა გამოიყენოს ზღვრული სასესხო განაკვეთი.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ მოიჯარე საიჯარო ვალდებულებას აფასებს შემდეგნაირად: ზრდის ღირებულებას საიჯარო ვალდებულებასთან დაკავშირებული პროცენტის ასახვით; ამცირებს საბალანსო ღირებულებას განხორციელებული საიჯარო გადახდების ასახვით; და თავიდან აფასებს საბალანსო ღირებულებას საიჯარო გადახდების ცვლილებების შემთხვევაში.

მოიჯარის მიერ საიჯარო ვალდებულების თავიდან შეფასებისას კორექტირდება აქტივის გამოყენების უფლება იჯარის ყველა სხვა მოდიფიკაციის გათვალისწინებით, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ აქტივის გამოყენების უფლება ნულის ტოლია, მოიჯარემ მოგება/ზარალში უნდა აღიაროს ნებისმიერი მოდიფიკაცია.

კომპანიამ გადაწყვიტა გამოიყენოს განთავისუფლების უფლება და მოკლევადიან იჯარასთან, ან დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივის იჯარასთან მიმართებით დაკავშირებული საიჯარო გადახდები აღიაროს ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, აქტივის გამოყენების უფლება შესაძლოა აღირიცხოს ძირითად საშუალებებში ან განცალკევებულად, ხოლო საიჯარო ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ან განცალკევებულად.

#### *კომპანია როგორც მეიჯარე*

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკა ფასს 16-ის მიღების შემდეგ არ განსხვავდება ბასს 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. როგორც მეიჯარე, კომპანია აკლასიფიცირებს იჯარას როგორც საოპერაციოს ან ფინანსურს. იჯარა კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური იჯარა, თუ მას გადააქვს ძირითადი რისკები და ანაზღაურება ძირითადი აქტივების საკუთრებაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, კლასიფიცირდება როგორც ოპერაციული იჯარა.

### **მიღებული ავანსები**

მიღებული ავანსები აღირიცხება გადახდის ფაქტობრივი ღირებულებით, გამოკლებული გაუფასურება. საავანსო გადახდები კლასიფიცირებულია, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ საავანსო გადახდებთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურებები მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც წინასწარი გადახდები უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავად იქნება პირველადი აღიარებისას კლასიფიცირებული, როგორც გრძელვადიანი. აქტივების შესაძენი წინასწარი გადახდები გადადის აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, როდესაც კომპანია მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს ან მოსალოდნელია, რომ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელიშევა კომპანიაში. სხვა საავანსო გადახდები ჩამოიწერება მოგება-ზარალში, როდესაც მიღებულია საავანსო გადახდებთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება. თუ არის იმის ინდიკატორები, რომ საავანსო გადახდებთან დაკავშირებული აქტივი, საქონელი და მომსახურება არიქნება მიღებული, საავანსო გადახდების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება შესაბამისად და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება-ზარალში.

### **მოგების გადასახადი**

მოგების გადასახადი წარმოდგენილია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან დასკვნის თარიღისთვის ამოქმედებული კანონმდებლობის მიხედვით. მოგების გადასახადი წარმოადგენს მიმდინარე გადასახადს და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ის პირდაპირ აღიარებულია კაპიტალში, რადგანაც უკავშირდება ოპერაციებს, რომლებიც იმავე ან განსხვავებულ პერიოდში, ასევე პირდაპირ კაპიტალში აღიარდება.

## **შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“**

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### **3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

მიმდინარე მოგების გადასახადი არის მიმდინარე ან გასული პერიოდის დასაბეგრი მოგების გადასახდელი ან ზარალის შესაბამისი მოგების გადასახადის აღდგენადი თანხა. იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნება ხდება საგადასახადო დეკლარაციების ჩაბარებამდე, დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება შეფასებებს. გადასახადები, მოგების გარდა, აღირიცხება ადმინისტრაციულ და სხვა საოპერაციო ხარჯებში. გადავადებული საგადასახადო შემოსავალი აღარ არის შესაბამისი ფინანსურ ანგარიშგებისთვის განახლებული საგადასახადო კოდექსის გამო.

#### **კაპიტალი**

*მფლობელთა კაპიტალი*

კომპანიის საწესდებო კაპიტალის მოცულობა და მისი ცვლილებები განისაზღვრება კომპანიის მფლობელის გადაწყვეტილებით.

*დივიდენდები*

დივიდენდები აღიარდება როგორც ვალდებულება და გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან ანგარიშგების შედგენის თარიღისთვის მხოლოდ მაშინ, თუ ისინი გამოცხადებულია ანგარიშგების შედგენამდე პერიოდში ან ანგარიშგების შედგენის თარიღით. დივიდენდები ცხადდება, როდესაც მათი შეთავაზება ანგარიშგების შედგენის თარიღამდე ხდება, ან თუ ისინი შეთავაზებულია ან გამოცხადებულია ანგარიშგების თარიღის შემდგომ პერიოდში, ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე.

## **შპს „ბკ კონსტრაქშენი“**

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### **4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები**

კომპანია აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებების და განსჯის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად ხელმძღვანელობა იყენებს აგრეთვე განსჯას. განსჯა, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

#### **საგადასახადო კანონმდებლობა**

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება არაერთმნიშვნელოვან ინტერპრეტაციას. ხელმძღვანელობის მიერ კომპანიის ოპერაციებთან და საქმიანობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობისა და ცვლილებების ინტერპრეტაცია შეიძლება შესაბამისმა ორგანოებმა ეჭვქვეშ დააყენონ. შემოწმებისას შეიძლება მოხდეს დამატებითი გადასახდელების, ჯარიმების ან საურავების დარიცხვა. კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით მის მიერ შესაბამისი კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია ჯეროვანია და რომ კომპანიის საგადასახადო სტატუსი უცვლელი დარჩება.

#### **ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა**

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს აქტივის მოსალოდნელ მოხმარებას, ტექნიკური მოძველების შეფასებას, ფიზიკურ ცვეთას და იმ ფიზიკურ გარემოს, სადაც ხდება აქტივის გამოყენება. ნებისმიერი ზემოაღნიშნული ფაქტორის ან შეფასების ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს სამომავლო ცვეთის განაკვეთების კორექტირება.

#### **სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების გაუფასურება**

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით, კომპანია იყენებს შეფასებებს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულების დასადგენად ყოველი საანგარიშო წლის ბოლოს.

მარაგების ვარგისიანობის ვადის გათვალისწინებით, კომპანია აფასებს დაძველებული და რთულად რეალიზებადი ერთეულების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას საანგარიშო პერიოდის ბოლოს და შემდგომ ნაწილობრივ ჩამოწერს მარაგების თვითღირებულებას წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებამდე. მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება ძირითადად ეფუძნება დაშვებას მომავალ მოთხოვნაზე დროის განსაზღვრულ პერიოდში.

#### **სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების, მათ შორის გაცემული სესხების გაუფასურება**

კომპანია რეგულარულად ამოწმებს თავის დებიტორულ დავალიანებას, ასევე გაცემულ სესხებს გაუფასურების შესაფასებლად. ბუღალტრული აღრიცხვის მიზნებისთვის ფასს 9-ის მიხედვით ანარიცხი დამოკიდებულია მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე (ECL), რომელიც განისაზღვრება შემდგომი თორმეტი თვის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობით, თუ არ მოხდა მნიშვნელოვანი ზრდა საკრედიტო რისკში წარმოშობის შემდგომ. თუ ფინანსური აქტივი შეესაბამება “შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივების” (POCI)-ის განმარტებას, ანარიცხი დამოკიდებულია ELC-ის ცვლილებაზე აქტივის სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში.

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

#### დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

ჯგუფი და კომპანია შედის გარიგებებში მის დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას სამართლიანი ღირებულებით. ჯგუფი და კომპანია განიხილავს არის თუ არა გამოყენებული საბაზრო ფასი ტრანზაქციის განხორციელებისას, - თუ არა, სადაც არსებობს აქტიური ბაზარი ასეთი გარიგებებისთვის. ასეთი მსჯელობის საფუძველს წარმოადგენს მსგავსი გარიგებები არადაკავშირებულ მხარეებთან.

#### იჯარის გაგრძელების უფლება.

როდესაც საწარმოს აქვს იჯარის გაგრძელების არჩევანის უფლება, ხელმძღვანელობამ უნდა შეაფასოს, საკმარისად სარწმუნო იქნება თუ არა ამ უფლების გამოყენება. ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს ყველა ფაქტს და გარემოებას, მათ შორის წარსულ გამოცდილებას და ნებისმიერ დანახარჯს, რომელიც გაწეული იქნება აქტივის შესაცვლელად, თუ ეს უფლება არ იქნება გამოყენებული, რაც მათ დაეხმარება საიჯარო პირობების განსასაზღვრად. ხელმძღვანელობა თვლის რომ მათი შეფასება ვადის გაგრძელებასთან დაკავშირებით ადეკვატურია.

### 5. წინა პერიოდის კლასიფიკაციების შესწორება

კომპანიამ, ფინანსური ანგარიშგების უკეთ წარდგენის მიზნით, მოახდინა ცალკეულ ელემენტებში კლასიფიკაციის ცვლილება. აღნიშნული რეკლასიფიკაციები არ წარმოადგენს შეცდომის გასწორებას. რეკლასიფიკაციებმა შემდეგი გავლენა იქონია კომპანიის 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე და მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე.

ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე:

| 31 დეკემბერი 2018            | წინა ანგარიშის მიხედვით | რეკლასიფიკაცია | კორექტირებული თანხები |
|------------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|
| სახელშეკრულებო აქტივები      | 1,619                   | (1,619)        | -                     |
| სხვა აქტივები (გრძელვადიანი) | -                       | 1,619          | 1,619                 |

ეფექტი მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე

| 31 დეკემბერი 2018          | წინა ანგარიშის მიხედვით | რეკლასიფიკაცია | კორექტირებული თანხები |
|----------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|
| სხვა ზოგადი და             |                         |                |                       |
| ადმინისტრაციული ხარჯები    | 408                     | 2,650          | 3,058                 |
| ადმინისტრაციულ დაქირავებულ |                         |                |                       |
| პირთა გასამრჯელოს ხარჯი    | 2,406                   | (2,406)        | -                     |
| გაუფასურების ხარჯი         | 205                     | (205)          | -                     |
| ცვეთა                      | 39                      | (39)           | -                     |
| არარეგულარული ხარჯები      | 2,434                   | (2,434)        | -                     |
| სპონსორობის ხარჯი          | -                       | 2,434          | 2,434                 |

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 6. ძირითადი საშუალებები

(ჯგუფი და კომპანია)

|                                        | ავეჯი და<br>ინვენტარი | კომპიუტერ<br>ები | ავტოსატრანს<br>პორტო<br>საშუალებები | სამშენებლო<br>მოწყობილობ<br>ები | აქტივი<br>გამოყენების<br>უფლებით | სულ   |
|----------------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------|
| <b>ღირებულება</b>                      |                       |                  |                                     |                                 |                                  |       |
| 31 დეკემბერი, 2017 წ.                  | 87                    | 7                | 19                                  | 2,531                           | -                                | 2,644 |
| შესყიდვები                             | 99                    | 94               | 326                                 | 2,991                           | -                                | 3,510 |
| გადაანგარიშების ეფექტი                 | 7                     | 5                | 19                                  | 212                             | -                                | 243   |
| 31 დეკემბერი, 2018 წ.                  | 193                   | 106              | 364                                 | 5,734                           | -                                | 6,397 |
| შესყიდვები                             | 219                   | 24               | 267                                 | 1,011                           | 474                              | 1,995 |
| გადაანგარიშების ეფექტი                 | 32                    | 8                | 35                                  | 380                             | 5                                | 460   |
| 31 დეკემბერი, 2019 წ.                  | 444                   | 138              | 666                                 | 7,125                           | 479                              | 8,852 |
| <b>დაგროვილი ცვთა</b>                  |                       |                  |                                     |                                 |                                  |       |
| 1 იანვარი, 2018 წ.                     | 5                     | -                | 3                                   | 249                             | -                                | 257   |
| ცვთის დანარიცხი                        | 12                    | 11               | 22                                  | 671                             | -                                | 716   |
| გადაანგარიშების ეფექტი                 | 2                     | -                | 2                                   | 31                              | -                                | 35    |
| 31 დეკემბერი, 2018 წ.                  | 19                    | 11               | 27                                  | 951                             | -                                | 1,008 |
| ცვთის დანარიცხი                        | 41                    | 3                | 125                                 | 820                             | 315                              | 1,304 |
| გადაანგარიშების ეფექტი                 | 5                     | 1                | 3                                   | 80                              | 3                                | 92    |
| 31 დეკემბერი, 2019 წ.                  | 65                    | 15               | 155                                 | 1,851                           | 318                              | 2,404 |
| <b>წმინდა საბალანსო<br/>ღირებულება</b> |                       |                  |                                     |                                 |                                  |       |
| 31 დეკემბერი, 2018 წ.                  | 174                   | 95               | 337                                 | 4,783                           | -                                | 5,389 |
| 31 დეკემბერი, 2019 წ.                  | 379                   | 123              | 511                                 | 5,274                           | 161                              | 6,448 |

### 7. სხვა აქტივები

(ჯგუფი და კომპანია)

სხვა აქტივები მოიცავს არამატერიალურ აქტივებს და სახელშეკრულებო დაკავებებს. არამატერიალური აქტივები შედგება პროგრამული ლიცენზიებისგან, რომელთა საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 49 ლარს, ხოლო 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 37 ლარს. დაკავებები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                         | 31 დეკემბერი 2019 |              | 31 დეკემბერი 2018 |              |
|-----------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                                         | მოკლევადიანი      | გრძელვადიანი | მოკლევადიანი      | გრძელვადიანი |
| კომერციული ფართის<br>მშენებლობიდან      | 1,794             | -            | -                 | 575          |
| სასტუმროს<br>მშენებლობიდან              | 765               | -            | -                 | 1,044        |
| საცხოვრებელი<br>ფართის<br>მშენებლობიდან | -                 | 29           | -                 | -            |
| სხვა შემოსავალი                         | -                 | 31           | -                 | -            |
| <b>სულ დაკავებები</b>                   | <b>2,559</b>      | <b>60</b>    | <b>-</b>          | <b>1,619</b> |
| <b>სულ სხვა აქტივები</b>                | <b>2,559</b>      | <b>109</b>   | <b>-</b>          | <b>1,656</b> |

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 8. გაცემული სესხები

(ჯგუფი და კომპანია)

გაცემული სესხები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                         | საპროცენტო<br>განაკვეთი | ვალუტა        | დაწყების<br>თარიღი | დასრულებ<br>ის თარიღი | 31 დეკემბერი<br>2019 | 31<br>დეკემბერი<br>2018 |
|-------------------------|-------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| შპს მ2 უძრავი<br>ქონება | 12.00%                  | აშშ<br>დოლარი | 11-ნოე-19          | 11-ნოე-21             | 9,258                | -                       |

მისაღები პროცენტი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ფინანსური შემოსავალი 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის 150 ლარია, ძირითადი თანხა 9,108 ლარი.

### 9. ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში

(კომპანია)

2019 წლის 27 ივნისს კომპანიამ დააფუძნა შვილობილი საწარმო შპს „ბკ პროდაქშენი“, რომლის ძირითადი საქმიანობის სფეროც სამშენებლო მასალების წარმოებაა. კომპანია ფლობს შვილობილი საწარმოს 100%-იან წილს. ინვესტიცია კი შეადგენს 2,178 ლარს.

| შვილობილი            | საქმიანობის<br>სფერო                | წილი<br>(%) | ქვეყანა    | ინვესტიც<br>ია | ღირ-ბა | დაარსების<br>თარიღი |
|----------------------|-------------------------------------|-------------|------------|----------------|--------|---------------------|
| შპს ბკ<br>პროდაქშენი | სამშენებლო<br>მასალების<br>წარმოება | 100%        | საქართველო | შვილობი<br>ლი  | 2,178  | 27 ივნისი 2019      |

### 10. გადახდილი ავანსები

(ჯგუფი და კომპანია)

გაცემული ავანსები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                                    | 31 დეკემბერი 2019 | 31 დეკემბერი 2018 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| საგადასახადო აქტივი                                | 1,391             | 699               |
| მშენებლობასთან დაკავშირებული<br>წინასწარ-გადახდები | 6,743             | 2,260             |
| <b>სულ გადახდილი ავანსები</b>                      | <b>8,134</b>      | <b>2,959</b>      |

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 11. მარაგები

(*გგუფი და კომპანია*)

მარაგები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                  | 31 დეკემბერი 2019 | 31 დეკემბერი 2018 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| საწყობში არსებული მარაგები       | 2,320             | 2,125             |
| სასტუმროების ასაშენებლად         | 2,243             | 973               |
| განკუთვნილი მარაგები             |                   |                   |
| საცხოვრებელი ფართების            | 1,353             | 79                |
| ასაშენებლად განკუთვნილი მარაგები |                   |                   |
| კომერციული ფართების ასაშენებლად  | 1,218             | 1,627             |
| განკუთვნილი მარაგები             |                   |                   |
| სხვა მარაგები                    | 272               | 126               |
| <b>სულ მარაგები</b>              | <b>7,406</b>      | <b>4,930</b>      |

ქვემოთ წარმოდგენილია მარაგების მოძრაობის ანალიზი:

|                                | 2019         | 2018         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| <b>1 იანვარი</b>               | <b>4,930</b> | <b>184</b>   |
| შესყიდვა                       | 27,351       | 24,702       |
| ჩამოწერა                       | (25,227)     | (17,901)     |
| ვალუტის გადაანგარიშების ეფექტი | 352          | (2,055)      |
| <b>ნაშთი 31 დეკემბერს</b>      | <b>7,406</b> | <b>4,930</b> |

### 12. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

(*გგუფი და კომპანია*)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                                          | 31 დეკემბერი 2019 | 31 დეკემბერი 2018 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| სასტუმროს მშენებლობასთან დაკავშირებული                   |                   |                   |
| დებიტორული დავალიანება                                   | 4,486             | 1,798             |
| საცხოვრებელი ფართის მშენებლობასთან                       |                   |                   |
| დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება                     | 1,881             | 93                |
| კომერციული ფართის მშენებლობასთან                         |                   |                   |
| დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება                     | 209               | 1,751             |
| სხვა დებიტორული დავალიანება                              | 577               | 180               |
|                                                          | <b>7,153</b>      | <b>3,822</b>      |
| გაუფასურება                                              | (357)             | (205)             |
| <b>სულ წმინდა სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება</b> | <b>6,796</b>      | <b>3,617</b>      |

საექვო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის მოძრაობის ანალიზი

| 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით                                           | სავაჭრო და სხვა<br>დებიტორული დავალიანება | სულ        |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|
| გაუფასურების ანარიცხი 1 იანვრისთვის<br>(კონვერტაციის ეფექტის გათვალისწინებით) | 220                                       | 220        |
| წლის დარიცხვა                                                                 | 137                                       | 137        |
| <b>გაუფასურების ანარიცხი 31 დეკემბრისთვის</b>                                 | <b>357</b>                                | <b>357</b> |

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### საეჭვო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის მოძრაობის ანალიზი (გაგრძელება)

| 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით      | სავაჭრო და სხვა<br>დებიტორული დავალიანება | სულ |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|-----|
| გაუფასურების ანარიცხი 1 იანვრისთვის      | -                                         | -   |
| წლის დარიცხვა                            | 205                                       | 205 |
| გაუფასურების ანარიცხები 31 დეკემბრისთვის | 205                                       | 205 |

### 13. ფული და ფულის ეკვივალენტები

#### ჯგუფის შემთხვევაში:

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 3 ლარი (2018: 1,427) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „BB+/B“ შეფასება „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან და 5,211 ლარი (2018: 73) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ შეფასება „Moody’s“-სგან. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 0 ლარი (2018: 122) განთავსებული იყო ისეთ ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ ჰქონდა მინიჭებული. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი და ხელმისაწვდომია მოთხოვნისთანავე.

#### კომპანიის შემთხვევაში:

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 3 ლარი (2018: 1,427) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „BB+/B“ შეფასება „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან და 3,008 ლარი (2018: 73) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ შეფასება „Moody’s“-სგან. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 0 ლარი (2018: 122) განთავსებული იყო ისეთ ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ ჰქონდა მინიჭებული. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი და ხელმისაწვდომია მოთხოვნისთანავე.

### 14. მფლობელთა კაპიტალი

#### (ჯგუფი და კომპანია)

2019 წლის განმავლობაში კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 935 ლარით მშობელი კომპანიის მიერ ნაღდი ფულით შენატანის გზით, და შემცირდა 1,434 ლარით.

საწესდებო კაპიტალი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 12,135 ლარს (2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 12,634 ლარი)

#### კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანიის მიზანი (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც გაცხადებულ წმინდა აქტივებს ფასს-ების მიხედვით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში) არის:

► ხელი შეუწყოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარს, რომ მან გააგრძელოს აქციონერებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;

► შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ კომპანიის საქმიანობა ხარჯთეფექტური იყოს.

ამ მიზნების მისაღწევად კომპანია ატარებს თითოეული პოტენციური პროექტის დეტალურ ანალიზს და ამისათვის აწესებს შიდა უკუგების კოეფიციენტის ინდივიდუალურ მინიმალურ მოთხოვნას, ნასესხები სახსრების დანახარჯებისა და საკუთარი კაპიტალის ხელმისაწვდომი დონის გათვალისწინებით.

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 15. მიღებული სესხები

(ჯგუფი და კომპანია)

|                            |                    |                       |                  |                                 | 31 დეკემბერი 2019                   | 31 დეკემბერი 2018                  |                                     |                                    |
|----------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|                            | დაწყების<br>თარიღი | დასრულებ<br>ის თარიღი | ვალუტა           | საპრო<br>ცენტო<br>განაკვე<br>თი | გრძელვა<br>დიანი<br>ვალდებ<br>ულება | მოკლევ<br>დიანი<br>ვალდებ<br>ულება | გრძელვა<br>დიანი<br>ვალდებ<br>ულება | მოკლევ<br>დიანი<br>ვალდებ<br>ულება |
| სს თიბისი<br>ბანკი         | 31-ოქტ-19          | 23-სექ-26             | ევრო             | 6.75%                           | 11,127                              | 460                                | -                                   | -                                  |
| შპს მ2<br>უძრავი<br>ქონება | 22-ოქტ-19          | 3-იან-20              | აშშ<br>დოლარი    | 15%                             | -                                   | 886                                | -                                   | -                                  |
| შპს მ2                     | 20-ივნ-19          | 20-ივნ-20             | ქართულ<br>ი ლარი | 12%                             | -                                   | 533                                | -                                   | -                                  |
|                            |                    |                       |                  |                                 | <b>11,127</b>                       | <b>1,879</b>                       | -                                   | -                                  |

2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას ჰქონდა, შესაბამისად, 13,006 ლარი და 0 ლარის სესხები ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მთლიანი საპროცენტო ხარჯი 2019 წლისთვის შეადგენდა 191 ლარს (2018: 807 ლარი).

ფინანსური ხარჯი წარმოდგენილია ქვემოთ:

|                                                        | 2019       | 2018       |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| სესხებთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი               | 191        | 807        |
| საიჯარო ვალდებულებასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი | 27         | -          |
| საბანკო გარანტიებთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი    | 208        | -          |
| <b>სულ ფინანსური ხარჯი</b>                             | <b>426</b> | <b>807</b> |

### 16. მიღებული ავანსები

(ჯგუფი და კომპანია)

კომპანიის მიღებული ავანსები შედგება სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ავანსებისგან, დღგ-ს გამოკლებით. სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებები მოიცავს სასტუმროს, კომერციული და საცხოვრებელი ფართების მშენებლობას.

|                              | 31 დეკემბერი 2019 | 31 დეკემბერი 2018 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| საცხოვრებელი ფართი           | 10,271            | 169               |
| სასტუმრო                     | 4,669             | 4,321             |
| კომერციული ფართი             | 683               | 1,234             |
| სხვა                         | 924               | -                 |
| <b>სულ მიღებული ავანსები</b> | <b>16,547</b>     | <b>5,724</b>      |

**შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“**

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

**16. მიღებული ავანსები (გაგრძელება)**

ქვემოთ მოცემულია 2019 წლის განმავლობაში მიღებული ავანსების მოძრაობა:

|                                           | საცხოვრებელი ფართი | სასტუმრო     | კომერციული ფართი | სხვა       | სულ             |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------|------------------|------------|-----------------|
| <b>1 იანვარს</b>                          | <b>169</b>         | <b>4,321</b> | <b>1,234</b>     | <b>-</b>   | <b>5,724</b>    |
| კლიენტებისგან მიღებული ავანსები           | 13,039             | 13,988       | 7,137            | 1,122      | <b>35,286</b>   |
| შემოსავალში აღიარებული ავანსები           | (2,949)            | (13,949)     | (7,776)          | (198)      | <b>(24,872)</b> |
| წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი | 12                 | 309          | 88               | -          | <b>409</b>      |
| <b>31 დეკემბერს</b>                       | <b>10,271</b>      | <b>4,669</b> | <b>683</b>       | <b>924</b> | <b>16,547</b>   |

ქვემოთ მოცემულია 2018 წლის განმავლობაში მიღებული ავანსების მოძრაობა:

|                                           | კომერციული ფართი | სასტუმრო     | საცხოვრებელი ფართი | სხვა     | სულ             |
|-------------------------------------------|------------------|--------------|--------------------|----------|-----------------|
| <b>1 იანვარს</b>                          | <b>-</b>         | <b>1,415</b> | <b>200</b>         | <b>-</b> | <b>1,615</b>    |
| კლიენტებისგან მიღებული ავანსები           | 2,991            | 9,689        | 1,072              | -        | <b>13,752</b>   |
| შემოსავალში აღიარებული ავანსები           | (1,915)          | (6,966)      | (1,119)            | -        | <b>(10,000)</b> |
| წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი | 158              | 183          | 16                 | -        | <b>357</b>      |
| <b>31 დეკემბერს</b>                       | <b>1,234</b>     | <b>4,321</b> | <b>169</b>         | <b>-</b> | <b>5,724</b>    |

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 17. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

#### (ჯგუფი და კომპანია)

კომპანიის სავაჭრო ვალდებულებები ძირითადად დაკავშირებულია მიმდინარე სამშენებლო პროექტებთან. სავაჭრო ვალდებულებები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-3-თვეში.

|                                                                  | 31 დეკემბერი 2019 | 31 დეკემბერი 2018 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| სამშენებლო კრედიტორული დავალიანება                               | 5,706             | 3,194             |
| საიჯარო ვალდებულება                                              | 167               | -                 |
| კომუნალური ხარჯების დავალიანება                                  | -                 | 30                |
| პროგრამულ უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული კრედიტორული დავალიანება | -                 | 21                |
| <b>სულ სავაჭრო და კრედიტორული დავალიანება</b>                    | <b>5,873</b>      | <b>3,245</b>      |

### 18. სხვა ვალდებულებები

#### (ჯგუფი და კომპანია)

ჯგუფს და კომპანიას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქვს სხვა ვალდებულებები 4,666 ლარის ოდენობით, რომელიც ძირითადად მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სხვა ვალდებულებები 2,009 ლარია.

### 19. შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან

#### (ჯგუფი და კომპანია)

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

|                                                 | 2019          | 2018          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| სასტუმროს მშენებლობიდან                         | 33,549        | 17,078        |
| კომერციული ფართის მშენებლობიდან                 | 14,534        | 18,031        |
| საცხოვრებელი ფართის მშენებლობიდან               | 9,603         | 1,252         |
| სხვა შემოსავალი                                 | 1,107         | 16            |
| <b>სულ შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან</b> | <b>58,793</b> | <b>36,377</b> |

### 20. სამშენებლო მომსახურების ღირებულება

#### (ჯგუფი და კომპანია)

სამშენებლო მომსახურების ღირებულება 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

|                                               | 2019          | 2018          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| ქვეკონტრაქტორის მომსახურება                   | 23,717        | 5,588         |
| ნედლეული და მასალები                          | 19,300        | 19,457        |
| ხელფასები                                     | 8,232         | 6,615         |
| აღჭურვილობის ცვეთა                            | 897           | 677           |
| სხვა                                          | 664           | 212           |
| <b>სულ სამშენებლო მომსახურების ღირებულება</b> | <b>52,810</b> | <b>32,549</b> |

## შპს „ბკ კონსტრუქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 21. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

#### ჯგუფისთვის:

|                                                   | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი  | 6,393        | 2,406        |
| ცვეთის ხარჯი                                      | 423          | 39           |
| საოფისე ხარჯი                                     | 206          | 38           |
| გაუფასურების ხარჯი                                | 137          | 205          |
| საბანკო ხარჯი                                     | 116          | 108          |
| საგადასახადო ხარჯი გარდა მოგებისა                 | 77           | 36           |
| მივლინების ხარჯი                                  | 64           | -            |
| საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურების ხარჯი    | 39           | -            |
| იჯარის ხარჯი                                      | -            | 149          |
| სხვა                                              | 208          | 77           |
| <b>სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები</b> | <b>7,663</b> | <b>3,058</b> |

#### კომპანიისთვის:

|                                                   | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი  | 6,393        | 2,406        |
| ცვეთის ხარჯი                                      | 423          | 39           |
| საოფისე ხარჯი                                     | 206          | 38           |
| გაუფასურების ხარჯი                                | 137          | 205          |
| საბანკო ხარჯი                                     | 116          | 108          |
| საგადასახადო ხარჯი გარდა მოგებისა                 | 77           | 36           |
| მივლინების ხარჯი                                  | 64           | -            |
| საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურების ხარჯი    | 39           | -            |
| იჯარის ხარჯი                                      | -            | 149          |
| სხვა                                              | 200          | 77           |
| <b>სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები</b> | <b>7,655</b> | <b>3,058</b> |

### 22. სპონსორობის ხარჯი

#### (ჯგუფი და კომპანია)

2019 და 2018 წლებში კომპანია ჩართული იყო ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში კოლეჯის მშენებლობაში. კომპანიას არ აქვს სამართლებრივი ან სხვა სახის საკუთრების უფლება კოლეჯზე, მაგრამ აპირებს კოლეჯის კურსდამთავრებულები დაასაქმოს მის სამშენებლო ობიექტებზე და უწევს სპონსორობას. 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის კოლეჯის სპონსორობის ხარჯმა შეადგინა 626 ლარი, ხოლო 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის 2,434 ლარი.

## შპს „ბკ კონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 23. უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

#### ჯგუფისთვის:

|                                                               | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა მოგება        | 732          | 15           |
| უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი        | (1,366)      | (372)        |
| <b>უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი</b> | <b>(634)</b> | <b>(357)</b> |

#### კომპანიისთვის:

|                                                               | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა მოგება        | 732          | 15           |
| უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი        | (1,338)      | (372)        |
| <b>უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი</b> | <b>(606)</b> | <b>(357)</b> |

### 24. მოგების გადასახადი

#### (ჯგუფი და კომპანია)

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2023 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგება, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება ექნებათ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად, როგორიცაა მაგალითად, არასაბაზრო ფასად შესრულებული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2018 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

მოგების გადასახადი 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგენდა ნულს (2018: ნული).

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 25. ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფი და კომპანია დგას სხვადასხვა სახის რისკების წინაშე ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებით მისი საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე. რისკის უმთავრესი სახეებია: საბაზრო რისკი, საკრედიტო რისკი და ლიკვიდურობის რისკი.

ჯგუფის მიერ გამოყენებული მთავარი ფინანსური ინსტრუმენტები არის შემდეგი:

| ფინანსური აქტივები                     | შენიშვნა | 31 დეკემბერი 2019 | 31 დეკემბერი 2018 |
|----------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| გაცემული სესხები                       | 8        | 9,258             | -                 |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება | 12       | 6,796             | 3,617             |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები            | 13       | 5,214             | 1,622             |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>          |          | <b>21,268</b>     | <b>5,239</b>      |

| ფინანსური ვალდებულებები                 | შენიშვნა | 31 დეკემბერი 2019 | 31 დეკემბერი 2018 |
|-----------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| მიღებული სესხები                        | 15       | 13,006            | -                 |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება | 17       | 5,873             | 3,245             |
| სხვა ვალდებულებები                      | 18       | 4,666             | 2,009             |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b>      |          | <b>23,545</b>     | <b>5,254</b>      |

კომპანიის მიერ გამოყენებული მთავარი ფინანსური ინსტრუმენტები არის შემდეგი:

| ფინანსური აქტივები                     | შენიშვნა | 31 დეკემბერი 2019 | 31 დეკემბერი 2018 |
|----------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| გაცემული სესხები                       | 8        | 9,258             | -                 |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება | 12       | 6,796             | 3,617             |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები            | 13       | 3,011             | 1,622             |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>          |          | <b>19,065</b>     | <b>5,239</b>      |

| ფინანსური ვალდებულებები                 | შენიშვნა | 31 დეკემბერი 2019 | 31 დეკემბერი 2018 |
|-----------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| მიღებული სესხები                        | 15       | 13,006            | -                 |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება | 17       | 5,873             | 3,245             |
| სხვა ვალდებულებები                      | 18       | 4,666             | 2,009             |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b>      |          | <b>23,545</b>     | <b>5,254</b>      |

**საკრედიტო რისკი** - საკრედიტო რისკი დაკავშირებულია ზემოთ მოცემული ფინანსური აქტივების გაუფასურებასთან.

ჯგუფი და კომპანია განიცდის საბაზრო რისკის მიმართ მგრძოლობას.

**საბაზრო რისკი** - გამომდინარეობს (ა) საპროცენტო რისკში (ბ) სავალუტო რისკში, რომელზეც ზეგავლენას ახდენს ბაზარზე მიმდინარე ზოგადი და კონკრეტული ცვლილებები.

**სავალუტო რისკი** - კომპანიაზე ზემოქმედებას ახდენს მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების მოძრაობაზე სავალუტო გაცვლითი კურსის დომინანტურ დონეებში მომხდარი ცვლილებები.

ჯგუფი და კომპანია ექვემდებარება უცხოური ვალუტის კურსების რყევების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი ნაკადების მიმართ. კომპანიის ძირითადი გარიგებები დენომინირებულია და ხორციელდება აშშ დოლარში, ხოლო მისი ვალუტის რისკი წარმოიქმნება,

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 25. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ძირითადად, ლარის მიმართებაში.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ვალუტები, რომლებსაც ჯგუფსა და კომპანიაზე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება ჰქონდათ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე. ანალიზი ითვალისწინებს სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობის გავლენას აშშ დოლართან მიმართებაში, იმ დაშვებით, რომ ყველა სხვა ცვლადი უცვლელი რჩება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობა აშშ დოლართან მიმართებით გამოითვლება, როგორც 12 თვის განმავლობაში გაცვლითი კურსების ყოველდღიური ცვლილების სტანდარტული გადახრა. ცხრილში ნეგატიური თანხა ასახავს მოგება-ზარალის ან კაპიტალის პოტენციურ წმინდა შემცირებას, ხოლო დადებითი თანხა ასახავს წმინდა პოტენციურ ზრდას.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ჯგუფის და კომპანიის მგრძნობიარობა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

#### ჯგუფისთვის:

|                          | 2019 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით | 2018 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით |
|--------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                          | ზეგავლენა მოგება-ზარალზე               | ზეგავლენა მოგება-ზარალზე               |
| ლარის 10%-ით გამყარება   | 297                                    | 254                                    |
| ლარის 10%-ით გაუფასურება | (297)                                  | (254)                                  |
| ევროს 10%-ით გამყარება   | (1,159)                                | -                                      |
| ევროს 10%-ით გაუფასურება | 1,159                                  | -                                      |

#### კომპანიისთვის:

|                          | 2019 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით | 2018 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით |
|--------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                          | ზეგავლენა მოგება-ზარალზე               | ზეგავლენა მოგება-ზარალზე               |
| ლარის 10%-ით გამყარება   | 83                                     | 254                                    |
| ლარის 10%-ით გაუფასურება | (83)                                   | (254)                                  |
| ევროს 10%-ით გამყარება   | (1,159)                                | -                                      |
| ევროს 10%-ით გაუფასურება | 1,159                                  | -                                      |

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 25. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

#### ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ ჯგუფმა და კომპანიამ ვერ შეძლო ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკს აანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით:

| <i>ფინანსური ვალდებულებები</i>             |                            |                            |                                 |                             |               |
|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------|
| <i>2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i> | <i>3 თვეზე<br/>ნაკლები</i> | <i>3-დან 12<br/>თვემდე</i> | <i>1-დან 5<br/>წლამდე<br/>ე</i> | <i>5<br/>წელზე<br/>მეტი</i> | <i>სულ</i>    |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული<br>დავალიანება | 5,873                      | -                          | -                               | -                           | 5,873         |
| მიღებული სესხები                           | -                          | 1,879                      | 11,127                          | -                           | 13,006        |
| სხვა ვალდებულებები                         | 4666                       |                            |                                 |                             | 4,666         |
| <b>სულ</b>                                 | <b>10,539</b>              | <b>1,879</b>               | <b>11,127</b>                   | <b>-</b>                    | <b>23,545</b> |

| <i>ფინანსური ვალდებულებები</i>             |                            |                            |                                 |                             |              |
|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------|
| <i>2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i> | <i>3 თვეზე<br/>ნაკლები</i> | <i>3-დან 12<br/>თვემდე</i> | <i>1-დან 5<br/>წლამდე<br/>ე</i> | <i>5<br/>წელზე<br/>მეტი</i> | <i>სულ</i>   |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული<br>დავალიანება | 3,245                      | -                          | -                               | -                           | 3,245        |
| სხვა ვალდებულებები                         | 2,009                      | -                          | -                               | -                           | 2,009        |
| <b>სულ</b>                                 | <b>5,254</b>               | <b>-</b>                   | <b>-</b>                        | <b>-</b>                    | <b>5,254</b> |

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში:

|         | <i>1 იანვარი, 2019<br/>წ.</i> | <i>ფულადი<br/>სახსრების<br/>მოძრაობა</i> | <i>სავალუტო<br/>კურსის<br/>მოძრაობა</i> | <i>ცვლილება<br/>დარიცხულ<br/>პროცენტში</i> | <i>31<br/>დეკემბერი,<br/>2019 წ.</i> |
|---------|-------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| სესხები | -                             | 12,915                                   | 16                                      | 75                                         | 13,006                               |

  

|         | <i>1 იანვარი,<br/>2018წ.</i> | <i>ფულადი<br/>სახსრების<br/>მოძრაობა</i> | <i>სავალუტო<br/>კურსის<br/>მოძრაობა</i> | <i>ცვლილება<br/>დარიცხულ<br/>პროცენტში</i> | <i>31<br/>დეკემბერი,<br/>2018 წ.</i> |
|---------|------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| სესხები | 1,752                        | (2,344)                                  | (215)                                   | 807                                        | -                                    |

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 26. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, კომპანიამ განსაზღვრა აქტივებისა და ვალდებულებების კლასები, მათი დანიშნულების, მახასიათებლების და რისკების მიხედვით.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არის შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც შესულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით. მასში ასევე შესულია კომპანიის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

| კომპანიისთვის        | დონე<br>1 | დონე<br>2 | დონე<br>3 | სულ<br>სამართლიანი<br>ღირებულება<br>2019 წ. | საბალანსო<br>ღირებულება<br>2019 წ. | აუღიარებელი<br>მოგება (ზარალი)<br>2019 წ. |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>აქტივები</b>      |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| <b>განსაზღვრული</b>  |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| <b>სამართლიანი</b>   |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| <b>ღირებულებით</b>   |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| სავაჭრო და სხვა      |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| დებიტორული           | -         | -         | 6,796     | <b>6,796</b>                                | 6,796                              | -                                         |
| დავალიანება          |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| ფული და              |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| ფულის                | -         | 3,011     | -         | <b>3,011</b>                                | 3,011                              | -                                         |
| ექვივალენტები        |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| <b>ვალდებულებები</b> |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| <b>განსაზღვრული</b>  |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| <b>სამართლიანი</b>   |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| <b>ღირებულებით</b>   |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| სავაჭრო და სხვა      |           |           |           |                                             |                                    |                                           |
| კრედიტორული          | -         | -         | 5,873     | <b>5,873</b>                                | 5,873                              | -                                         |
| დავალიანება          |           |           |           |                                             |                                    |                                           |

**შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“**

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

**26. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა (გაგრძელება)**

| <i>ჯგუფისთვის</i>                      | <i>დონე<br/>1</i> | <i>დონე<br/>2</i> | <i>დონე<br/>3</i> | <i>სულ<br/>სამართლიანი<br/>ღირებულება<br/>2019 წ.</i> | <i>საბალანსო<br/>ღირებულება<br/>2019 წ.</i> | <i>აუღიარებელი<br/>მოგება<br/>(ზარალი)<br/>2019 წ.</i> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>აქტივები</b>                        |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>განსაზღვრული</b>                    |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>სამართლიანი</b>                     |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>ღირებულებით</b>                     |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| სავაჭრო და სხვა                        |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| დებიტორული                             | -                 | -                 | 6,796             | <b>6,796</b>                                          | 6,796                                       | -                                                      |
| დავალიანება                            |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| ფული და                                |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| ფულის                                  | -                 | 5,214             | -                 | <b>5,214</b>                                          | 5,214                                       | -                                                      |
| ექვივალენტები                          |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>ვალდებულებები</b>                   |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>განსაზღვრული</b>                    |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>სამართლიანი</b>                     |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>ღირებულებით</b>                     |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| სავაჭრო და სხვა                        |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| კრედიტორული                            | -                 | -                 | 5,873             | <b>5,873</b>                                          | 5,873                                       | -                                                      |
| დავალიანება                            |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>ჯგუფისთვის და<br/>კომპანიისთვის</b> | <b>დონე<br/>1</b> | <b>დონე<br/>2</b> | <b>დონე<br/>3</b> | <b>სულ<br/>სამართლიანი<br/>ღირებულება<br/>2018 წ.</b> | <b>საბალანსო<br/>ღირებულება<br/>2018 წ.</b> | <b>აუღიარებელი<br/>მოგება<br/>(ზარალი)<br/>2018 წ.</b> |
| <b>აქტივები</b>                        |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>განსაზღვრული</b>                    |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>სამართლიანი</b>                     |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>ღირებულებით</b>                     |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| სავაჭრო და სხვა                        |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| დებიტორული                             | -                 | -                 | 3,617             | <b>3,617</b>                                          | 3,617                                       | -                                                      |
| დავალიანება                            |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| ფული და                                |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| ფულის                                  | -                 | 1,622             | -                 | <b>1,622</b>                                          | 1,622                                       | -                                                      |
| ექვივალენტები                          |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>ვალდებულებები</b>                   |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>განსაზღვრული</b>                    |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>სამართლიანი</b>                     |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| <b>ღირებულებით</b>                     |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| სავაჭრო და სხვა                        |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |
| კრედიტორული                            | -                 | -                 | 3,245             | <b>3,245</b>                                          | 3,245                                       | -                                                      |
| დავალიანება                            |                   |                   |                   |                                                       |                                             |                                                        |

## **შპს „ბკ კონსტრაქშენი“**

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განამრტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### **26. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა (გაგრძელება)**

ქვემოთ მოცემულია მეთოდოლოგია და დაშვებები იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომლებიც ფინანსურ ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით არ არის აღრიცხული:

- ▶ აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას - როგორც წესი, იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც ლიკვიდურია ან ხასიათდება მოკლევადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ეხება ცვლადი განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტებსაც.
- ▶ ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები - ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთსა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად.

### **27. პირობითი ვალდებულებები**

#### **საბანკო გარანტიები**

კომპანია სარგებლობს საბანკო გარანტიებით, გარანტიები ხელშეკრულებების მიხედვით 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა შესაბამისად 7,564 ლარს და 1,504 ლარს.

#### **საგადასახადო კანონმდებლობა**

საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და შესაბამისი კანონმდებლობა ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველია, არსებობს ურთიერთგამომრიცხავი და ინტერპრეტირებას დაქვემდებარებული დებულებები. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო უწყებებს არ შეუძლიათ დააკისრონ კომპანიას დამატებითი გადასახადები ან ჯარიმები, თუ დარღვევის ჩადენის წლის ბოლოდან გასულია სამი წელი.

საქართველოში ამ გარემოებებმა შეიძლება შექმნას საგადასახადო რისკი, რომელიც უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. მენეჯმენტი თვლის, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებების და სასამართლო გადაწყვეტილებების მისეულ ინტერპრეტაციაზე დაყრდნობით, იგი საგადასახადო ვალდებულებების შესრულებას ადეკვატურად უზრუნველყოფს. თუმცა შესაბამისი უწყებების მიერ გაკეთებული ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული იყოს და ამ ინტერპრეტაციების განხორციელებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

### 28. დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები და ტრანზაქციები

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, წლის ბოლოსთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

|                                                         | 2019                |                                                          | 2018                |                                                         |
|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                         | მშობელი<br>კომპანია | საერთო<br>კონტროლს<br>დაქვემდებარე<br>ბული<br>საწარმოები | მშობელი<br>კომპანია | საერთო<br>კონტროლს<br>დაქვემდებარე<br>ული<br>საწარმოები |
| <b>ნაშთი 31 დეკემბრის<br/>მდგომარეობით</b>              |                     |                                                          |                     |                                                         |
| დებიტორული ანგარიშები                                   | -                   | 4,241                                                    | -                   | 831                                                     |
| მიღებული ავანსები                                       | -                   | 7,542                                                    | -                   | 3,437                                                   |
| გაცემული სესხები                                        | 9,258               | -                                                        | -                   | -                                                       |
| მიღებული სესხები                                        | 533                 | 886                                                      | -                   | -                                                       |
| <b>გარიგებები 31 დეკემბრით<br/>დასრულებული წლისთვის</b> |                     |                                                          |                     |                                                         |
| შემოსავალი სამშენებლო<br>მომსახურებიდან                 | -                   | 38,247                                                   | -                   | 8,544                                                   |
| კომუნალური ხარჯი                                        | -                   | 43                                                       | -                   | -                                                       |
| სადაზღვევო ხარჯი                                        | -                   | 61                                                       | -                   | 36                                                      |
| საპროცენტო შემოსავალი                                   | 150                 | -                                                        | -                   | -                                                       |
| საპროცენტო ხარჯი                                        | 25                  | 31                                                       | -                   | 807                                                     |
| <b>უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა</b>                   |                     |                                                          |                     |                                                         |
|                                                         |                     | 2019                                                     |                     | 2018                                                    |
| ხელფასი და სხვა განაცემი                                |                     | 226                                                      |                     | 239                                                     |
| <b>სულ</b>                                              |                     | 226                                                      |                     | 239                                                     |

## შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

---

### 29. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად ჯგუფის და კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 31 ივლისს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ადგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენებს:

- თანახმად პარტნიორის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებისა 2020 წლის თებერვალში შპს ბკ პროდაქშენის კაპიტალი განულდა.
- 2020 წლის თებერვლისა და მარტის თვეებში ბკ ქონსტრაქშენის კაპიტალი შემცირდა 11,749 ლარით, ხოლო ივნისის თვეში გაიზარდა 482 ლარით.
- 2020 წელს, მსოფლიო მასშტაბით, გავრცელდა ახალი კორონავირუსი COVID-19, რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მიერ, 2020 წლის 11 მარტს, გამოცხადებულ იქნა პანდემიად. აღნიშნული ვითარების გამო საქართველოში, 2020 წლის 21 მარტს, გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა 1 თვის ვადით. შექმნილი ვითარების გამო, არა ერთი ინდუსტრია გამოწვევების წინაშე დადგა. კომპანია მიიჩნევს რომ აქვს რესურსი და ყველა პირობა იმისთვის რომ შეძლოს ბიზნესის უწყვეტობის შენარჩუნება. საცხოვრებელი ბინების სესხებთან დაკავშირებული, სახელმწიფოს მიერ შემუშავებული სუბსიდირების გეგმის დახმარებით, კომპანიის ძირითადი კლიენტების ფინანსური მდგომარეობა COVID 19-ის პირობებშიც კი გაცილებით გაუმჯობესდა და შედეგად, 2020 წლის განმავლობაში გაუჩერებლად მიმდინარეობს 10 საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა. ამასთან, მენეჯმენტი აქტიურად მუშაობს ახალი პროექტების განხორციელებაზე და გეგმავს, რომ 2020 წლის ბოლომდე კიდევ ერთ მსხვილ პროექტს დაიმატებს. ნეგატიური ფაქტორები არ შეუშლის ხელს კომპანიას საქმიანობა განაგრძოს როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, როგორც ეს აღნიშნულია მე-2 განმარტებით შენიშვნაში.

**შპს ბკ ქონსტრაქშენი**

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

**სარჩევი**

**საქმიანობის მიმოხილვა**

|                                                                                |   |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. საქმიანობის განვითარების გეგმები.....                                       | 3 |
| 2. ინფორმაცია ფილიალების საქმიანობის შესახებ .....                             | 4 |
| 3. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა ..... | 4 |
| 4. საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები .....           | 4 |
| 5. სუბიექტის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა .....                               | 5 |
| 6. რისკების მართვა.....                                                        | 5 |

## საქმიანობის მიმოხილვა

### საქმიანობის განვითარების გეგმები

შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2017 წლის 18 მაისს დაარსებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიას ჰყავს ერთი შვილობილი კომპანია შპს „ბკ პროდაქშენი“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების, კომერციული ქონებების და სასტუმროების მშენებლობა. კომპანია სრულად არის დაკომპლექტებული მაღალკვალიფიციური ინჟინერ-ტექნიკური პერსონალით, რომლებსაც გააჩნიათ მრავალწლიანი გამოცდილება სამშენებლო სექტორში. კომპანიის მომსახურებებში ძირითადად შედის პროექტირება და დიზაინი, მშენებლობა და რემონტი, რეკონსტრუქცია.

„ბკ ქონსტრაქშენი“ უზრუნველყოფს საპროექტო სამუშაოების შესრულებას, შენობის დიზაინის შექმნას, პროექტირების ხარისხის კონტროლსა და პროექტის მართვას. მშენებლობის პროცესში უზრუნველყოფილია სამშენებლო საქმიანობის მართვის სრული პაკეტი. გარდა ამისა, კომპანია ახორციელებს ძველი შენობების სრულ რეკონსტრუქციას, რაც გულისხმობს მივიწყებულის გაცოცხლებას და ძველი იერსახის შენარჩუნებას ახალი, თანამედროვე მოთხოვნებისა და სტანდარტების შესაბამისი რემონტითა და დიზაინით.

კომპანიის მფლობელია სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, რომლიც დაარსებულია საქართველოში და დაღისტულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე.

### 2020 წლის პროგნოზი

2020 წელს, მსოფლიო მასშტაბით, გავრცელდა ახალი კორონავირუსი COVID-19, რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მიერ, 2020 წლის 11 მარტს, გამოცხადებულ იქნა პანდემიად. აღნიშნული ვითარების გამო საქართველოში, 2020 წლის 21 მარტს, გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა 1 თვის ვადით. შექმნილი ვითარების გამო, არაერთი ინდუსტრია გამოწვევების წინაშე დადგა. კომპანია მიიჩნევს, რომ აქვს რესურსი და ყველა პირობა იმისთვის რომ შეძლოს ბიზნესის უწყვეტობის შენარჩუნება. საცხოვრებელი ბინების სესხებთან დაკავშირებული, სახელმწიფოს მიერ შემუშავებული სუბსიდირების გეგმის დახმარებით, კომპანიის ძირითადი კლიენტების ფინანსური მდგომარეობა COVID 19-ის პირობებშიც კი გაცილებით გაუმჯობესდა და შედეგად, 2020 წლის განმავლობაში გაუჩერებლად მიმდინარეობს 10 საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა. ამასთან, მენეჯმენტი აქტიურად მუშაობს ახალი პროექტების განხორციელებაზე და გეგმავს, რომ 2020 წლის ბოლომდე კიდევ ერთ მსხვილ პროექტს დაიმატებს.

### **ინფორმაცია ფილიალების საქმიანობის შესახებ**

კომპანიას აქვს მხოლოდ სათავო ოფისი, სადაც 2019 წლის განმავლობაში მუშაობდა ადმინისტრაციის 121 თანამშრომელი (2018: 70 თანამშრომელი). კომპანიის თანამშრომლების უმეტესობა მუშაობს სამშენებლო ობიექტებზე, 2019 წლის განმავლობაში მათი რაოდენობა იყო 549, ხოლო 2018 წლის განმავლობაში 298.

### **კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა**

კომპანია მუდმივად აწარმოებს ბაზარზე არსებული ფასებისა და კონკურენტების შესწავლას, თუმცა ეს პროცესი სრულად ხორციელდება შიდა ძალებით. კომპანიას აქვს ბიუჯეტირებისა და ანალიტიკის დეპარტამენტი, რომელიც წელიწადში ერთხელ წლიური ბიუჯეტის მომზადების ფარგლებში იკვლევს სამშენებლო ბაზარზე არსებულ სიახლეებს და სამომავლო გამოწვევებს. მოპოვებული ინფორმაციის საფუძველზე კი ხდება კომპანიის სამომავლო პერფორმანსის დაგეგმვა.

რაიმე ოფიციალური კვლევა კონკურენტების შესწავლასთან ან ბაზრის ანალიზთან დაკავშირებით კომპანიას არ ჩატარებია.

### **საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები**

სამშენებლო საქმიანობის შედეგად მიღებული საერთო მოგება 2019 წელს 5,983 ლარი იყო (2018 წელს: 3,828 ლარი), რომლის 30% მოდიოდა მესამე მხარის პროექტებზე. მშენებლობის საკომისიოს ძირითადად წარმოქმნიდა წლის განმავლობაში ექვსი მიმდინარე სასტუმროს პროექტი და ორი სამშენებლო ხელშეკრულება მესამე მხარესთან: (i) თბილისში, საბურთალოს რაიონში მდებარე ახალი სავაჭრო ცენტრის კარკასი და ძირითადი მშენებლობა, და (ii) მოსამზადებელი სამუშაოები „რედისონ წინანდალისთვის“ კახეთის რეგიონში.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა აკუმულირებული ზარალი 6,991 ლარის ოდენობით (2018: 3,831), ხოლო კომპანიას 6,955 ლარი, თუმცა, ჯგუფს და კომპანიას პოზიტიური საერთო მოგება აქვს 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის.

მენეჯმენტმა შეიმუშავა მრავალმხრივი გეგმა აღნიშნული სირთულეებისა და გამოწვევების დასაძლევად, რომელიც მდგომარეობს შემდეგში:

წმინდა ზარალის ძირითადი გამომწვევი მიზეზი ხელფასები, ბონუსები და ადმინისტრაციული ხარჯებია. 2020 წლიდან კომპანიაში აქტიურად დაიწყო ხარჯების ოპტიმიზაციის პროცესი, შედეგად საგრძნობლად შემცირდა თანამშრომელთა რაოდენობა, ხელფასები და ბონუსები. ასევე, მენეჯმენტი ყოველთვიურად აკონტროლებს ადმინისტრაციულ ხარჯებთან დაკავშირებულ გადარიცხვებს.

### **საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)**

კომპანია ჯერ კიდევ მზარდია, წინა პერიოდისგან განსხვავებით 2019 წელს ჯგუფის და კომპანიის ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან დადებითია. ამას გარდა, 2020 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ხარჯების ოპტიმიზაციისა და დიდი რაოდენობით მიმდინარე პროექტების საშუალებით, ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან 9,425 ლარი შეადგინა.

### **სუბიექტის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა**

კომპანია წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას და შესაბამისად არ გააჩნია საკუთარი აქციები, არც სხვა რომელიმე ორგანიზაციის აქციებით ვაჭრობს.

### **რისკების მართვა**

ჩვენი კომპანიის აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავნერგოთ რისკების ეფექტური მართვის პროცესი ჩვენს ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, ჩვენი მშობელი კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ ვიღებთ გადაწყვეტილებას და ვმართავთ რისკებს, და სადაც ბიზნესის ხელმძღვანელები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ჩვენ ვიცავთ საბოლოო მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას.

კომპანიას ემსახურება მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ მიმოხილვაზე/აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური რწმუნება და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია დირექტორთა საბჭოსგან. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი ანგარიშვალდებულია საბოლოო მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელის წინაშე, რომელიც ასევე საბოლოო მშობელი კომპანიის აუდიტის კომიტეტის წინაშე არის ანგარიშვალდებული.

გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება კომპანიის რეპორტირების გუნდის მიერ, რომელსაც შემდეგ გადახედავს ფინანსური ანგარიშგების ხელმძღვანელი და ფინანსური დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს მშობელი კომპანია ყოველთვიურად

### რისკების მართვა (გაგრძელება)

აკონტროლებს. ძირითად ცვლილებებს და ბიუჯეტიდან გადახრებს ანალიზებენ საბოლოო მშობელი კომპანიის ანალიტიკოსები და განყოფილების უფროსი.

ქვემოთ ჩამოთვლილია კომპანიის მთავარი პოტენციური რისკები და მათ შესამცირებლად შესაბამისი რეაგირება:

*მიწისძვრა ან სხვა სტიქიური მოვლენები სამშენებლო ობიექტზე* - სამშენებლო პროცესში ხშირად შეიძლება ხელშემშლელი აღმოჩნდეს ბუნებრივი მოვლენები როგორც არის მიწისძვრა, მეწყერი, ზვავი და სხვა, განსაკუთრებით მაშინ, როცა მშენებლობა მიმდინარეობს რეგიონებში. აღნიშნული მოვლენები საფრთხეს უქმნის როგორც ობიექტზე მომუშავე პერსონალს, ასევე პროექტის მომგებიანობას. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კომპანიას შემუშავებული აქვს დაზღვევის სისტემა, რომელიც გულისხმობს ყველა აქტიურ პროექტზე სრული სამშენებლო პროცესის დაზღვევას. შედეგად, კომპანიას მინიმუმამდე დაჰყავს ფინანსური ზარალის რისკი.

*რეგულაციები* - 2019 წელს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო ორგანული კანონი შრომის უსაფრთხოების შესახებ, რომლის მიზანია იმ ძირითადი მოთხოვნებისა და პრევენციული ღონისძიებების ზოგადი პრინციპების განსაზღვრა, რომლებიც უკავშირდება სამუშაო ადგილზე შრომის უსაფრთხოების საკითხებს, არსებულ და მოსალოდნელ საფრთხეებს, უბედური შემთხვევებისა და პროფესიული დაავადებების თავიდან აცილებას, დასაქმებულთა სწავლებას, მათთვის ინფორმაციის მიწოდებასა და კონსულტაციის გაწევას და შრომის უსაფრთხოებისა და ჯანმრთელობის დაცვის საკითხებში დასაქმებულთა თანაბარ მონაწილეობას. აღნიშნული რეგულაციის საფუძველზე გამკაცრდა სახელმწიფოს მიერ სამუშაო ადგილებზე შრომის უსაფრთხოების ადმინისტრირება, განსაკუთრებით კი სამშენებლო ობიექტებზე. ახალი რეგულაციების მიღება ზრდის ფინანსური ხარჯების მატების რისკს, თუმცა ჩვენს კომპანიას დაარსების დღიდან ჰყავს სპეციალური ზედამხედველობის სამსახური, რომელის პასუხისმგებელია პროექტის მიმდინარეობაზე. აღნიშნული სამსახური უზრუნველყოფს კანონით გათვალისწინებული ყველა ნორმის და სტანდარტის დაცვას.

*პროექტის ბიუჯეტის გადახარჯვა* - ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი რისკ ფაქტორი არის კომპანიის მიერ სამშენებლო ბიუჯეტის გადახარჯვა. შედეგად შესაძლოა კომპანია აღმოჩნდეს ფინანსური პრობლემების წინაშე და არ აღმოაჩნდეს საკმარისი ფულადი სახსრები პროექტის დასასრულებლად. ამასთან, ბიუჯეტის გადახარჯვა პირდაპირ კავშირშია კომპანიის მომგებიანობის გაუარესებასთან. პოტენციური რისკების დასაზღვევად სამშენებლო პროექტის დაწყებამდე კომპანიის მენეჯმენტი ადგენს დეტალურ ფინანსურ მოდელს, სადაც ცალკე გამოყოფილია ბიუჯეტი გაუთვალისწინებელი ხარჯებისთვის. გარდა

**რისკების მართვა (გაგრძელება)**

ამისა, პროექტის მიმდინარეობისას ზედამხედველობის სამსახური, ისევე როგორც ფინანსური დეპარტამენტი, აქტიურად ჩართულია ხარჯების კონტროლის პროცესში და ყოველთვიურ მონიტორინგს უკეთებს შესრულებულ სამუშაოებს.

**ფინანსური რისკის მართვა**

ჯგუფი და კომპანია დგას სხვადასხვა სახის რისკების წინაშე ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებით მისი საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე. რისკის უმთავრესი სახეებია: საბაზრო რისკი, საკრედიტო რისკი და ლიკვიდურობის რისკი.

ჯგუფის მიერ გამოყენებული მთავარი ფინანსური ინსტრუმენტები არის შემდეგი:

| ფინანსური აქტივები            | შენიშვნა | 31 დეკემბერი 2019 | 31 დეკემბერი 2018 |
|-------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| გაცემული სესხები              | 8        | 9,258             | -                 |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული    | 12       | 6,796             | 3,617             |
| დავალიანება                   |          |                   |                   |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები   | 13       | 5,214             | 1,622             |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b> |          | <b>21,268</b>     | <b>5,239</b>      |

| ფინანსური ვალდებულებები            | შენიშვნა | 31 დეკემბერი 2019 | 31 დეკემბერი 2018 |
|------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| მიღებული სესხები                   | 15       | 13,006            | -                 |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული        | 17       | 5,873             | 3,245             |
| დავალიანება                        |          |                   |                   |
| სხვა ვალდებულებები                 | 18       | 4,666             | 2,009             |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b> |          | <b>23,545</b>     | <b>5,254</b>      |

**საკრედიტო რისკი** - საკრედიტო რისკი დაკავშირებულია ზემოთ მოცემული ფინანსური აქტივების გაუფასურებასთან.

ჯგუფი და კომპანია განიცდის საბაზრო რისკის მიმართ მგრძოზიარობას.

**საბაზრო რისკი** - გამომდინარეობს (ა) საპროცენტო რისკში (ბ) სავალუტო რისკში, რომელზეც ზეგავლენას ახდენს ბაზარზე მიმდინარე ზოგადი და კონკრეტული ცვლილებები.

**სავალუტო რისკი** - კომპანიაზე ზემოქმედებას ახდენს მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების მოძრაობაზე სავალუტო გაცვლითი კურსის დომინანტურ დონეებში მომხდარი ცვლილებები.

ჯგუფი და კომპანია ექვემდებარება უცხოური ვალუტის კურსების რყევების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი ნაკადების მიმართ. კომპანიის ძირითადი გარიგებები დენომინირებულია

**რისკების მართვა (გაგრძელება)**

და ხორციელდება აშშ დოლარში, ხოლო მისი ვალუტის რისკი წარმოიქმნება, ძირითადად, ლარის მიმართებაში.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ვალუტები, რომლებსაც ჯგუფსა და კომპანიაზე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება ჰქონდათ 2019 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით, მის ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე. ანალიზი ითვალისწინებს სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობის გავლენას აშშ დოლართან მიმართებაში, იმ დაშვებით, რომ ყველა სხვა ცვლადი უცვლელი რჩება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობა აშშ დოლართან მიმართებით გამოითვლება, როგორც 12 თვის განმავლობაში გაცვლითი კურსების ყოველდღიური ცვლილების სტანდარტული გადახრა. ცხრილში ნეგატიური თანხა ასახავს მოგება-ზარალის ან კაპიტალის პოტენციურ წმინდა შემცირებას, ხოლო დადებითი თანხა ასახავს წმინდა პოტენციურ ზრდას.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ჯგუფის და კომპანიის მგრძნობიარობა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

|                             | 2019 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით | 2018 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით |
|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                             | ზეგავლენა მოგება-ზარალზე               | ზეგავლენა მოგება-ზარალზე               |
| ლარის 10%-ით გამყარება      | 297                                    | 254                                    |
| ლარის 10%-ით<br>გაუფასურება | (297)                                  | (254)                                  |
| ევროს 10%-ით გამყარება      | (1,159)                                | -                                      |
| ევროს 10%-ით<br>გაუფასურება | 1,159                                  | -                                      |

**ლიკვიდურობის რისკი**

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ ჯგუფმა და კომპანიამ ვერ შეძლო ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკს აანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა.

**შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“**

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

**რისკების მართვა (გაგრძელება)**

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით:

**ფინანსური ვალდებულებები**

| <i>2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i> | <i>3 თვეზე<br/>ნაკლები</i> | <i>3-დან 12<br/>თვემდე</i> | <i>1-დან 5<br/>წლამდ<br/>ე</i> | <i>5<br/>წელზე<br/>მეტი</i> | <i>სულ</i>    |
|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------|
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული<br>დავალიანება | 5,873                      | -                          | -                              | -                           | 5,873         |
| მიღებული სესხები                           | -                          | 1,879                      | 11,127                         | -                           | 13,006        |
| სხვა ვალდებულებები                         | 4666                       |                            |                                |                             | 4,666         |
| <b>სულ</b>                                 | <b>10,539</b>              | <b>1,879</b>               | <b>11,127</b>                  | <b>-</b>                    | <b>23,545</b> |

**ფინანსური ვალდებულებები**

| <i>2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i> | <i>3 თვეზე<br/>ნაკლები</i> | <i>3-დან 12<br/>თვემდე</i> | <i>1-დან 5<br/>წლამდ<br/>ე</i> | <i>5<br/>წელზე<br/>მეტი</i> | <i>სულ</i>   |
|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------|
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული<br>დავალიანება | 3,245                      | -                          | -                              | -                           | 3,245        |
| სხვა ვალდებულებები                         | 2,009                      | -                          | -                              | -                           | 2,009        |
| <b>სულ</b>                                 | <b>5,254</b>               | <b>-</b>                   | <b>-</b>                       | <b>-</b>                    | <b>5,254</b> |

-----  
დავით ონიანი

დირექტორი

შპს ბკ ქონსტრაქშენი

31 ივლისი 2020

შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“  
 მმართველობის ანგარიშგება  
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

**რისკების მართვა (გაგრძელება)**

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით:

**ფინანსური ვალდებულებები**

| 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით        | 3 თვეზე<br>ნაკლები | 3-დან 12<br>თვემდე | 1-დან 5<br>წლამდე | 5<br>წელზე<br>მეტი | სულ           |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული<br>დავალიანება | 5,873              | -                  | -                 | -                  | 5,873         |
| მიღებული სესხები                           | -                  | 1,879              | 11,127            | -                  | 13,006        |
| სხვა ვალდებულებები                         | 4,666              | -                  | -                 | -                  | 4,666         |
| <b>სულ</b>                                 | <b>10,539</b>      | <b>1,879</b>       | <b>11,127</b>     | <b>-</b>           | <b>23,545</b> |

**ფინანსური ვალდებულებები**

| 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით        | 3 თვეზე<br>ნაკლები | 3-დან 12<br>თვემდე | 1-დან 5<br>წლამდე | 5<br>წელზე<br>მეტი | სულ          |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული<br>დავალიანება | 3,245              | -                  | -                 | -                  | 3,245        |
| სხვა ვალდებულებები                         | 2,009              | -                  | -                 | -                  | 2,009        |
| <b>სულ</b>                                 | <b>5,254</b>       | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>           | <b>5,254</b> |



დავით ონიანი

დირექტორი

შპს ბკ ქონსტრაქშენი

31 ივლისი 2020