მოვატ საქართველო (ჯგუფი)

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის **31** დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება....1
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება....2
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება....3
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება....4

1 მოვატ საქართველო (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა....5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო....5
3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები....6
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას....16
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება....18
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში....19
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან....23
8 ძირითადი საშუალებები....24
9 საინვესტიციო ქონება....25
10 გაცემული სესხები....26
11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები....30
12 ფული და ფულის ეკვივალენტები....30
13 გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები....31
14 საწესდებო კაპიტალი....31
15 სესხები....31
16 ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის....32
17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები....33
18 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის....33
19 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით....33
20 სხვა შემოსავალი....34
21 სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა....34
22 ფინანსური ხარჯები....35
23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები....35
24 ფინანსური რისკის მართვა....36
25 კაპიტალის მართვა....41
26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები....41
27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით....43
28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები....43
29 სააღრიცხვო პოლიტიკები იჯარებისთვის 2019 წლის 1 იანვრამდე....45

სხვა ინფორმაცია - მმართველობითი ანგარიშგება - საქმიანობის მიმოხილვა 2019

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

„მოვატ საქართველოს“ (ჯგუფი) ხელმძღვანელობას და აქციონერს:

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება (შემდგომში „ფინანსური ანგარიშგება“), ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „მოვატ საქართველოს“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოების (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, აგრეთვე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საქმიანობის წარმადობასა და ფულად ნაკადებს, ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (“ფასს”-ები) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის;
- ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია ჩვენი დასკვნის *„აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“*- ნაწილში.

ჩვენ მიგვაჩნია, რომ მტკიცებულებები, რომლებიც აუდიტის მსვლელობისას მოვიპოვეთ, აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული პროფესიულ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის („IESBA“-ის კოდექსი) მოთხოვნების შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ აღნიშნული ნორმებით და IESBA-ის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს „მმართველობის ანგარიშგებას“ (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე გაცემულ ჩვენ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ მმართველობის ანგარიშგებას, და განვიხილოთ მმართველობის ანგარიშგება არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ მმართველობის ანგარიშგებაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება შეესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და მოიცავს თუ არა მმართველობის ანგარიშგება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნის შესაბამისად სრულ ინფორმაციას.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- მმართველობის ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლის ფინანსური ანგარიშგებაც წარმოდგენილია, მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად; და
- მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია შესაფერის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ხელმძღვანელობასა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფასს-ის და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება 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-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების 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 იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის 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 საწარმოს 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 ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების 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 კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ

არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

- მოვიპოვეთ საკმარისი აუდიტორული მტკიცებულებები ფინანსური ინფორმაციის ან/და ბიზნეს საქმიანობის შესახებ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის მიმართულებაზე, ზედამხედველობასა და შესრულებაზე. ჩვენ ვრჩებით პასუხისმგებლები მხოლოდ ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაზე.

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

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ნინო ქადაგიშვილი (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-506913)

2020 წლის 03 აგვისტო
თბილისი, საქართველო

მოვატ საქართველო (ჯგუფი)
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	12,468	10,828
საინვესტიციო ქონება	9	178,949	176,059
არამატერიალური აქტივები		122	51
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		690	2,190
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**192,229**	**189,128**
მიმდინარე აქტივები			
გაცემული სესხები	10	-	2,513
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	5,341	3,240
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები, წმინდა		485	1,994
მარაგები		114	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	2,923	5,522
გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები	13	2,273	-
სულ მიმდინარე აქტივები		**11,136**	**13,269**
სულ აქტივები		**203,365**	**202,397**
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	54,308	94,724
აკუმულირებული ზარალი		(23,335)	(18,171)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**30,973**	**76,553**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	15	98,856	112,156
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		2,097	1,176
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**100,953**	**113,332**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	15	62,779	5,580
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისათვის	18	6,298	5,100
ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის	16	1,383	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	979	1,832
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**71,439**	**12,512**
სულ ვალდებულებები		**172,392**	**125,844**
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		**203,365**	**202,397**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2020 წლის 3 აგვისტოს

_____

ნიკოლოზ საყვარელიძე
დირექტორი

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2019	2018
ამონაგები	19	33,711	24,296
სხვა შემოსავალი	20	1,071	311
ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვა	8, 9	(6,115)	(4,908)
პერსონალის ხარჯები		(1,721)	(1,567)
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		(2,959)	(1,455)
კომუნალური ხარჯები		(1,222)	(941)
რეკლამირების და მარკეტინგის ხარჯები		(1,031)	(1,026)
შეკეთების და მოვლის ხარჯები		(975)	(649)
გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივების ჩამოფასება გასვლის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებამდე		(942)	-
გაყიდული მასალების თვითღირებულება		(933)	-
უსაფრთხოების ხარჯები		(606)	(515)
დასუფთავების ხარჯები		(605)	(491)
საკონსულტაციო ხარჯები		(668)	(383)
დაზღვევის ხარჯები		(229)	(223)
გაცემული სესხების აღდგენა/(გაუფასურება)		1,011	(2,521)
სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა	21	(1,610)	(1,697)
საოპერაციო მოგება		**16,177**	**8,231**
ფინანსური შემოსავალი		557	1,725
ფინანსური ხარჯები	22	(21,898)	(12,068)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(5,164)**	**(2,112)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		**(5,164)**	**(2,112)**
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული ზარალი		**(5,164)**	**(2,112)**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		**98,216**	**(16,059)**	**82,157**
წლის ზარალი		-	(2,112)	(2,112)
სულ წლის სრული ზარალი		-	(2,112)	(2,112)
წმინდა კლება საწესდებო კაპიტალში	14	(3,492)	-	(3,492)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**94,724**	**(18,171)**	**76,553**
წლის ზარალი		-	(5,164)	(5,164)
სულ წლის სრული ზარალი		-	(5,164)	(5,164)
წმინდა კლება საწესდებო კაპიტალში	14	(40,416)	-	(40,416)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**54,308**	**(23,335)**	**30,973**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(5,164)	(2,112)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	8, 9	6,115	4,908
ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის	16	1,383	-
ფინანსური შემოსავალი		(557)	(1,725)
ფინანსური ხარჯები	22	21,898	12,068
გაცემული სესხების გაუფასურება	10	(1,255)	2,520
გაცემული სესხების მოდიფიკაციის ზარალი		244	-
გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივების ჩამოფასება გასვლის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებამდე		942	-
განსხვავებები უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		585	(250)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		**24,191**	**15,409**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა		(1,667)	(722)
სხვა საგადასახადო მოთხოვნების კლება		1,548	17,128
მარაგების ზრდა		(114)	-
მიღებული ავანსების ზრდა		921	535
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების კლება		(364)	(1,859)
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		**324**	**15,082**
მიღებული პროცენტი		231	400
გადახდილი პროცენტი	15	(12,498)	(9,712)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**12,248**	**21,179**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(2,491)	(2,001)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(6,509)	(18,546)
სხვა არამატერიალური აქტივების შეძენა		(103)	(9)
სხვა გრძელვადიანი აქტივების შეძენა		(1,447)	-
დაკავშირებული მხარეებისგან სესხის გადახდების მიღება		2,063	3,083
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(8,487)**	**(17,473)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	15	50,569	17,119
სესხების დაფარვა	15	(16,321)	(14,466)
დაკავებული ფულადი სახსრების დეპოზიტზე განთავსება		-	309
საწესდებო კაპიტალის წმინდა კლება	14	(40,416)	(3,492)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(6,168)**	**(530)**
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(192)	141
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		**5,522**	**2,205**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	12	**2,923**	**5,522**

1 მოვატ საქართველო (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „მოვატ საქართველოს“ („კომპანია“) და მისი შვილობილებისთვის („ჯგუფი“). კომპანია და მისი შვილობილები წარმოადგენენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებს როგორც ეს განმარტებულია მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონში და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანია დაარსდა 2007 წლის 27 ივლისს როგორც შეზღუდული პასუხისგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204535173; რეგისტრირებული თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანია წარმოადგენს საქართველოში რეგისტრირებული შემდეგი შვილობილების მშობელ კომპანიას:

შვილობილის სახელწოდება	ძირითადი საქმიანობა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
შპს „გალერია თბილისი“	ქონების იჯარა	100%	98.1%
სს „უნივერმაღი თბილისი“	უმოქმედო	შერწყმული	100%
შპს „კაფე თბილისი-5“	უმოქმედო	შერწყმული	100%
შპს „რია-რია“	ბავშვთა გასართობი ცენტრი	100%	100%

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს „უნივერმაღი თბილისი“ და შპს „კაფე თბილისი-5“ მთლიანად ეკუთვნოდა შპს „მოვატ საქართველო“-ს. 2019 წლის მარტში შპს „მოვატ საქართველო“ შეერწყა სს „უნივერმაღი თბილისი“-ს და შპს „კაფე თბილისი-5“-ს. ჯგუფს მთლიანად ფლობს შპს „გალერია ჰოლდინგი“. ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP, კაიმანის კუნძულებზე რეგისტრირებული შეზღუდული პარტნიორობა.

ძირითადი საქმიანობა. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა ქონების მართვა და კომერციული სივრცეების იჯარით გაცემა მის საკუთარ თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო მოლში - სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი“ - მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის რეგისტრირებული ოფისი და საქმიანობის ადგილია რუსთაველის გამზირი 2/4, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციების და ხშირი ცვლილებების საგანია.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ გათვალოს ყველა გარემოება რომლებმაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად ამ ეფექტს, არსებობის შემთხვევაში, რა გავლენა შეიძლება ქონდეს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის მიმართავს ყველა საჭირო ზომას ჯგუფის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბასსს-ის მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს. მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ. გარდა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებისა, რომელიც გამოწვეულია 2019 წლის 1 იანვრიდან მოქმედ ფასს 16, იჯარა-ზე გადასვლით, აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული. იხილეთ შენიშვნა 5 და 29. იჯარებთან დაკავშირებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე განმარტებულია შენიშვნაში 29.

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და გაანგარიშებები არსებითია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. გაურკვევლობებისთვის რომლებიც უკავშირდება მოვლენებს და პირობებს რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვი გამოიწვიოს ჯგუფის შესაძლებლობაზე, რომ გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, იხილეთ შენიშვნაში 4.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანიები არიან ისეთი ინვესტირებული საწარმოები, სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ, რამდენადაც ჯგუფი (i) უფლებამოსილია განსაზღვროს ინვესტირებული საწარმოების ის საქმიანობები, რომლებიც გავლენას ახდენს მათ ამონაგებზე, (ii) არის განფენილი ან უფლება აქვს, ინვესტირებულ საწარმოში მის მონაწილეობასთან დაკავშირებული ცვლადი ამონაგების მიღებაზე და (iii) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოებთან მიმართებაში, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის ამონაგების ოდენობაზე. ძირითადი უფლებების არსებობა და გავლენა, პოტენციური ხმის უფლებების ჩათვლით, გაითვალისწინება იმის შეფასებისას, აქვს თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოსთან მიმართებაში. იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს, მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება, როდესაც საჭიროა გადაწყვეტილების მიღება ინვესტირებული საწარმოს შესაბამისი საქმიანობის მიმართულების თაობაზე. ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში. სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან.

შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი კომპანიების შეძენის აღრიცხვისთვის. შეძენილი იდენტიფიცირებული აქტივები, ასევე ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, აღებული საწარმოთა გაერთიანების დროს, შეფასებულია შეძენის თარიღისთვის არსებული რეალური ღირებულებით, არამაკონტროლებელი წილის ზომის მიუხედავად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

შეძენილი კომპანიისთვის გადაცემული კომპენსაციის შეფასება ხდება გადაცემული აქტივების, გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტებისა და გაწეული თუ დაკავშირებული ვალდებულების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების საფუძველზე მიღებული აქტივებისა თუ ვალდებულების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ შეძენასთან დაკავშირებული ისეთი ხარჯების გამოკლებით, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, საშემფასებლო და მსგავსი პროფესიული მომსახურება. შეძენასა და წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებასთან დაკავშირებული გარიგების ხარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში სესხის გაცემისას ტრანზაქციის გაწეული ხარჯები გამოიქვითება სესხის საბალანსო ღირებულებიდან, ხოლო შეძენასთან დაკავშირებული გარიგების ყველა სხვა ხარჯი აღიარდება ხარჯად.

შიდაკომპანიური ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის კომპანიათა შორის გარიგებებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსავლები ელიმინირდება; ასევე ელიმინირდება არარეალიზებული ზარალი, თუკი ღირებულების ანაზღაურება შეუძლებელია. კომპანია და ყველა მისი შვილობილი კომპანია გამოიყენებს ერთიან სააღრიცხვო პოლიტიკას ჯგუფის პოლიტიკის შესაბამისად.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ის ოპერირებს. ჯგუფის და მისი შვილობილების სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("GEL").

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში.

სესხებთან და ფულის და ფულის ეკვივალენტებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავალის" ან „ფინანსური ხარჯების" მუხლებში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა" მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი ("USD") 1 = 2.8677 ლარი (2018: USD 1 = 2.6766 ლარი) და ევრო ("EUR") 1 = 3.2095 ლარი (2018: EUR 1 = 3.0701 ლარი). 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის საშუალო გაცვლითი კურსი იყო USD 1 = 2.8192 ლარი (2018: USD 1 = 2.5345) და EUR 1 = 3.1553 ლარი (2018: EUR 1 = 2.9913 ლარი). დღეისათვის, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად კონვერტირებადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ ქვეყნების უმრავლესობაში.

ძირითადი საშუალებები. ყველა ძირითადი საშუალება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. დაუმთავრებელი მშენებლობის (CIP) კატეგორია მოიცავს დაუმონტაჟებელ აღჭურვილობას და მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები კაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე მინიშნება. თუ მსგავსი მინიშნება არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება ან ზარალში. გასულ წლებში აღიარებული აქტივის გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, შესაბამისად, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის გამოყენების ღირებულების ან გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ შეფასებებში ცვლილებებს.

მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში როგორც სხვა შემოსავალი ან ხარჯები.

ცვეთა. მიწა და არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების განაწილები მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
საინვესტიციო ქონება:	
შენობები	15-50
ძირითადი საშუალებები:	
შენობები	15-50
ოფისის აღჭურვილობა	2-5
მოწყობილობები და აღჭურვილობა	2-10
სხვა	3-5

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც ჯგუფი ამჟამად მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯების გამოკლებით, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკსა და მდგომარეობაში იქნებოდა რაც მოსალოდნელია მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროებისამებრ შეიცვლება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონებაა ქონება რომელსაც ჯგუფი ფლობს გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალური ზრდის ან ორივე მიზნით და რომელიც თავად ჯგუფის მიერ არაა დაკავებული. საინვესტიციო ქონება მოიცავს მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც საინვესტიციო ქონება.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. თუ მინიშნება არსებობს რომ საინვესტიციო ქონება გაუფასურებულია, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მოცემული წლის მოგება ან ზარალში დარიცხვით. გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ შეფასებებში ცვლილებებს. შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტისა და შენახვის დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მფლობელი, ის რეკლასიფიცირდება ძირითად საშუალებად.

არამატერიალური აქტივები გუდვილის გარდა. ჯგუფის არამატერიალურ აქტივებს გუდვილის გარდა, აქვთ განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადები და ძირითადად მოიცავს დაკაპიტალიზებულ კომპიუტერულ პროგრამებს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

შესყიდული კომპიუტერული პროგრამის ლიცენზია კაპიტალიზდება შესყიდვისათვის და გამოყენებისათვის მოსამზადებლად გაღებული თანხით.

არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება წრფივი მეთოდით სამი წლის განმავლობაში.

გაუფასურების შემთხვევაში, არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. განუსაზღვრელი სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გამოსაყენებლად მზად არ მყოფ არამატერიალურ აქტივებს არ ერიცხებათ ამორტიზაცია და ყოველწლიურად იტესტებიან გაუფასურებაზე. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) ადრინდელი გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

გასაყიდად გამიზნულად კლასიფიცირებული გრძელვადიანი აქტივები. გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში კლასიფიცირებულია როგორც „გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები“, თუ მათი საბალანსო ღირებულება დაიფარება ძირითადად გაყიდვის ოპერაციით (მათ შორის აქტივის მფლობელ შვილობილზე კონტროლის დაკარგვა) ანგარიშგების თარიღიდან თორმეტი თვის ვადაში. აქტივები ასეთად კლასიფიცირდება როდესაც სახეზეა ყველა შემდეგი პირობა: (ა) აქტივი მზადაა დაუყოვნებლივ გასაყიდად მისი მიმდინარე მდგომარეობით: (ბ) ჯგუფის ხელმძღვანელობამ დაადასტურა და აქტიურად დაიწყო მყიდველის მოძიების პროგრამა: (გ) აქტივები აქტიურად იყიდება ბაზარზე გონივრულ ფასად: (დ) გაყიდვა მოსალოდნელია ერთი წლის განმავლობაში; და (ე) არაა სავარაუდო რომ მნიშვნელოვანი ცვლილებები მოხდება გაყიდვის გეგმაში ან გეგმა შეწყდება.

მიმდინარე პერიოდის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში გასაყიდად გამიზნულად კლასიფიცირებული გრძელვადიანი აქტივები არ რეკლასიფიცირდება ან რეპრეზენტირდება შესადარისი პერიოდის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, რათა ასახოს კლასიფიკაცია მიმდინარე პერიოდის ბოლოს.

გრძელვადიანი აქტივები არის აქტივები რომლებიც მოიცავს მოსალოდნელი დაფარვის ან დაფარვების თანხებს ანგარიშგების თარიღიდან თორმეტ თვეზე მეტი ხნის შემდეგ. თუ რეკლასიფიკაციაა საჭირო, ორივე, აქტივის მიმდინარე და გრძელვადიანი ნაწილები, რეკლასიფიცირდება.

გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები ფასდება მისი საბალანსო და გასვლის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. გასაყიდად გამიზნულ ძირითად საშუალებებს არ ერიცხება ცვეთა ან ამორტიზაცია. რეკლასიფიცირებული გრძელვადიანი ფინანსური ინსტრუმენტები არ ექვემდებარება ჩამოფასებას საბალანსო და გასვლის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის უმცირეს თანხამდე.

ჩამორთმეული უზრუნველყოფა. ჩამორთმეული უზრუნველყოფა წარმოადგენს ჯგუფის მიერ ვადაგადაცილებული სესხების სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებს. ჯგუფი პროგნოზირებად მომავალში მოელის აქტივის გასვლას. ჯგუფის პოლიტიკაა რომ გაყიდოს ჩამორთმეული უზრუნველყოფა საჯარო აუქციონზე ან სხვა გზით რაც შეიძლება მალე. აქტივი თავდაპირველად ფასდება რეალური ღირებულებით შეძენის დროს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისათვის.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს აფასებს ამორტიზებული ღირებულებით. სავალო ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) ჯგუფის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით - მიუხედავად იმისა, ჯგუფი მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით“) ან (ii) მიიღოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც ჯგუფი ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად. ფაქტორები რომელთაც ჯგუფი ითვალისწინებს ბიზნესმოდელის განსაზღვრისას მოიცავს პორტფელის მიზანს და შედგენილობას, წარსულ გამოცდილებას იმის შესახებ თუ როგორ ხდება შესაბამისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღება, როგორ ფასდება და იმართება რისკები, როგორ ფასდება აქტივების ეფექტურობა და რა კომპენსაციას იღებენ მენეჯერები.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადის მახასიათებლები. იმის მიუხედავად, ბიზნეს მოდელი მოიცავს მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან, თუ როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ნაკადების მიღებას, ჯგუფი განსაზღვრავს წარმოადგენს თუ არა ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდას (“SPPI”).

როდესაც ხელშეკრულების პირობები რისკისადმი განფენილია ან ვოლეტარულია, რაც შეუთავსებელია ძირითად სასესხო ხელშეკრულებასთან, ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასება ხდება FVTPL-ის მიხედვით. SPPI-ის შეფასება ხდება აქტივის საწყისი აღიარებისას და შემდგომში არ ექვემდებარება ახალ შეფასებას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. საწარმოს არ შეუცვლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და შესადარისი პერიოდების განმავლობაში და არ განუხორციელებია არცერთი რეკლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი “ECL”-სთვის. ჯგუფი აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ სავალო ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით. ჯგუფი ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებიდან, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს სავაჭრო მოთხოვნისთვის და ფულისა და ფულის ეკვივალენტებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფდება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით (მოთხოვნები შეიძლება დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, პირობის ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება ბოლო 2 საოპერაციო წლის მანძილზე განხორციელებული გაყიდვების გადახდის პროფილებს და მოკორესპონდენტო ისტორიული საკრედიტო ზარალის გამოცდილებას ამ პერიოდში. ზარალის ისტორიული განაკვეთები კორექტირდება რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალში სავარაუდო მაკროეკონომიკური ფაქტორები რომლებსაც გავლენა აქვთ მომხმარებლების შესაძლებლობაზე რომ დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფი აანალიზებს იმ ქვეყნის მაკრო ფაქტორებს რომელშიც ყიდის პროდუქტსა და სერვისს. რამდენადაც ყველა მოთხოვნა ადგილობრივი კლიენტისგანაა, ჯგუფი აანალიზებს საქართველოს მაკროეკონომიკურ სცენარებს და მოკორესპონდენტო მონაცემებს სებ-ის პუბლიკაციაზე დაყრდნობით. ჯგუფის მოვალეების ისტორიულ მახასიათებელზე დაყრდნობით, ჯგუფმა დაადგინა რომ უცხოური ვალუტის კურსი და მშპ ყველაზე რელევანტური ფაქტორია რომელსაც გავლენა აქვს მოთხოვნების ანაზღაურებადობაზე და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას წარმოადგენს. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც ჯგუფი ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) ჯგუფს გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს.

კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ჯგუფსა მის თავდაპირველ გამსესხებელს შორის, არსებითად განსხვავებული პირობებით, ისევე როგორც არსებითად მოდიფიცირებული პირობებით და მდგომარეობით არსებული ფინანსური ვალდებულებებისა, აღირიცხება როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების შეწყვეტა და აღიარდება ახალი ფინანსური ვალდებულება. პირობები

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

არსებითად განსხვავებულია თუ დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირებული ფულადი ნაკადები, ახალი პირობებით, მოიცავს გადახდილ საკომისიოს და გამოკლებულ ნებისმიერ მიღებულ საკომისიოს და დისკონტირებულია თავდაპირველი დისკონტირების განაკვეთის, სულ მცირე 10%-ით განსხვავდება დისკონტირებული დღევანდელი ღირებულება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ან პირობების მოდიფიკაცია აღირიცხება როგორც შეწყვეტა, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო აღიარდება როგორ შეწყვეტისას წარმოშობილი მოგება ან ზარალი. თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ აღირიცხება შეწყვეტად, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო დააკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up“ მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგადაფარვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდისუუნაროობა ან გაკოტრება.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI”-ს, და (ii) არ წარმოადგენს “FVTPL”-ს.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სესხები. სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს აუცილებელ დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) ჯგუფის გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ჯგუფი ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლებოდა თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტიური დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი მოცემულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ანგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხედვითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს მათ გამომუშავებულ მოგებაზე (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით. მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ“ ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება“ წყაროსთან დასაკავებელი („withholding“) გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას „აგროსილ“ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა.

გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა ჯგუფის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციებისათვის კორექტირებები აისახება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის, შემდეგი ოპერაციებიდან უადრესად განხორციელებისთანავე: (ა) მომხმარებლებისგან ავანსის მიღებისას ან (ბ) საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შეძენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი. ჯგუფის წარდგენილი საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განსაზღვრულია ჯგუფის მეწილეების მიერ. ცვლილებები ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ ჯგუფის მეწილეების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

წარდგენილი საწესდებო კაპიტალის მეტობა/(ნაკლებობა) ფაქტიურად შეტანილ თანხებთან აღრიცხულია როგორც გადახდილი/(გადაუხდელი) კაპიტალი.

ანარიცხები ვალდებულებებისა და დარიცხვებისთვის. ვალდებულებებისა და დარიცხვების ანარიცხები წარმოადგენს არაფინანსურ ვალდებულებებს განუსაზღვრელი დროითა თუ ოდენობით. ისინი აღიარდება, თუკი ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება, როგორც წარსული მოვლენების შედეგი, შესაძლოა, რომ საჭირო იყოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლოა, საჭირო იყოს ვალდებულების თანხის საიმედო შეფასება. ანარიცხები ფასდება დანახარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულებისა და ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. ანარიცხის გაზრდა დროის გასვლის შედეგად აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ისეთი გადახდებისა და მოსაკრებლების, როგორიცაა გადასახადები, მოგების გადასახადისა ან მარეგულირებელი მოსაკრებლის გარდა, რომლებიც დაფუძნებულია იმ პერიოდის ინფორმაციაზე, სანამ წარმოიქმნებოდა გადახდის ვალდებულება, ვალდებულებად აღიარება ხდება, როდესაც არის მავალდებულებელი მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის დაწესებას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით, რომელიც გამოიწვევს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუკი გადახდა განხორციელდება ვალდებულების გამომწვევ მოვლენამდე, იგი იქნება აღიარებული როგორც გადახდილი ავანსი.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას ჯგუფი მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული სახსრებისა.

ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

ჯგუფი მომსახურებას გასწევს ფიქსირებული და ცვალებადი ფასის მქონე ხელშეკრულების მიხედვით. ამონაგების აღიარება ხდება იმავე საანგარიშო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებებისთვის ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის ფაქტიურად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, იმ საერთო მომსახურების პროპორციული წილის სახით, რომელიც უნდა იყოს გაწეული, ვინაიდან მომხმარებელი იღებს და იყენებს სარგებელს მაშინვე. ეს განისაზღვრება მომსახურების ფაქტიური დღეებით, მთლიანი თვის სახელშეკრულებო დღეების რიცხვთან შეფარდების საფუძველზე.

იმ შემთხვევებში, როდესაც ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე შესასრულებელ ვალდებულებას, გარიგების ფასი ნაწილდება თითოეული შესასრულებელი ვალდებულების მიხედვით, გაყიდვების ცალკეული ფასების საფუძველზე.

ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება გადახდილ თანხას, ხდება სახელშეკრულებო აქტივის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება.

თუ ხელშეკრულება მოიცავს ცვალებად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვანი დაბრუნება არ მოხდება.

საიჯარო ქირის შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივ საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და წრფივ საფუძველზე აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები აისახება იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა, წრფივი მეთოდით დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. მომხმარებელი მაშინვე ღებულობს და იყენებს სარგებელს. მოიჯარეებისთვის დაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მომსახურების ხარჯები და სხვა მსგავსი ხარჯები შეიტანება მთლიანად ამონაგებთან დაკავშირებულ ხარჯებში, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ ჯგუფი პრინციპალია.

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან წარმოშობილი ამონაგები აღიარებულია დაკავშირებული ხარჯის გამოკლებით რადგან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ამ შემთხვევაში კომპანია მოქმედებს როგორც აგენტი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

პარკინგის მოსაკრებლები და შემოსავალი გასართობ ცენტრ „რია-რია“-დან აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, ხოლო ამონაგები უსაფრთხოების მომსახურების, დასუფთავების და შენობის სხვა საერთო დაკისრებული ხარჯებიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფს არ აქვს ხელშეკრულებები, რომელთა ფარგლებში მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მომხმარებლის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, ჯგუფი არ ახდენს გარიგების რაიმე ღირებულების კორექტირებას ფულის დროითი ღირებულების მხრივ.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავლის ასახვა ხდება ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის დარიცხვის საფუძველზე, ეფექტური საპროცენტო განკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეს მეთოდი გადაავადებს, საპროცენტო შემოსავლის ნაწილის სახით, მთლიან საკომისიოს, რომელიც მიღებულია ხელშეკრულების მხარეთა შორის და რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განკვეთის განუყოფელ ნაწილს, ყველა სხვა პრემიასა თუ დისკონტს.

მოსაკრებლები, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, მოიცავს წარმოქმნის მოსაკრებლებს, რომლებიც მიღებული თუ გადახდილია ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივისა შექმნასა თუ შეძენისთვის, მაგალითად, კრედიტუნარიანობის, გარანტიებისა თუ უზრუნველყოფის აღრიცხვისა და შეფასებისთვის, ინსტრუმენტის პირობების შეთანხმებისა და ტრანზაქციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივების მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, შემდეგის გარდა: (i) საკრედიტო გაუფასურებული ფინანსური აქტივები (ეტაპი 3), რომელთათვის საპროცენტო ამონაგები გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით მათი ამორტიზებული ღირებულების მიმართ, ECL ანარიცხის გამოკლებით და (ii) ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეძენილ ან წარმოქმნილი იქნა საკრედიტო გაუფასურებით, რომელთა ამორტიზებული ღირებულებისათვის გამოიყენება საწყისი კრედიტ-კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, საქართველოს საპენსიო და სოციალური დაზღვევის ფონდში გადახდების, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებლის (როგორიცაა სამედიცინო დაზღვევა) დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ცვლილებები გამოცემის შემდეგ. გამოცემის შემდეგ ამ კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაში ნებისმიერი ცვლილება მოითხოვს ჯგუფის ხელმძღვანელობის ნებართვას, რომელმაც განახორციელა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ნების დართვა.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებსაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. ამაზე მსჯელობისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე.

ამ ფინანსური ანგარიშგებიდან ჩანს, რომ ჯგუფს მაღალი ლევერიჯი აქვს, და ლიკვიდობის კოეფიციენტები გაუარესდა. 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფმა მშობელი საწარმოსგან მიიღო მხარდაჭერის წერილი რათა დარწმუნებულიყო რომ გააგრძელებდა არსებობას როგორც ფუნქციონირებადი საწარმო.

დამატებით, სესხის დაფარვის პირობებზე აქტიური მოლაპარაკება მიმდინარეობდა 2019 წელს. 2020 წლის იანვარში, ჯგუფმა 13,500 ათასი ევროს სესხის ახალი ხელშეკრულება გააფორმა თიბისი ბანკთან წლიური საპროცენტო განაკვეთით 6% პლუს 6 თვის Euribor განაკვეთი და დაფარვის ვადაა 2031 წლის 9 თებერვალი.

შემდგომი მოლაპარაკებები წარმოებდა დამატებითი ძირითადი თანხების რეფინანსირებისთვის დაბალგანაკვეთიანი ევროს სესხისთვის, რომელიც წარმატებით დასრულდა 2019 წლის ივნისში. დამატებით დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 28.

ეს სახსრები გამოიყენება 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის არსებული სესხების მნიშვნელოვანი ნაწილის რეფინანსირებისთვის და ჯგუფის ლიკვიდობის მდგომარეობის გაუმჯობესებისთვის შემდეგში.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის. გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 522 ათასი ლარით კლება ან 645 ათასი ლარით მატება (2018: 401 ათასი ლარით კლება ან 401 ათასი ლარით მატება), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან. კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ნაჩვენები ამონაგების შესაფასებლად ხელმძღვანელობას გამოყენებული აქვს მსჯელობა. იმის განსასაზღვრად, ჯგუფი აგენტის სახით მოქმედებდა თუ ძირითად მხარედ, რამდენიმე ფაქტორის გათვალისწინება მოხდა, ყველაზე მეტად იმისა, არის თუ არა კომპანია ძირითადი პასუხისმგებელი დაპირებული სპეციფიკური სერვისის მიწოდების შესრულებაზე. ხელმძღვანელობა ასევე აფასებს მომხმარებლის ხედვას ხელშეკრულების შემსრულებელ მთავარ პასუხისმგებელ მხარესთან მიმართებით, მათ შორის მომხმარებლისთვის მხარდაჭერის გაწევას, მომხმარებლის საჩივრების დაკმაყოფილებას და პასუხისმგებლობის აღებას სერვისის ხარისხსა და ვარგისიანობაზე. კომუნალური მომსახურებებისთვის (ელექტროენერგია, წყალი და ბუნებრივი აირი) - ყველა მოიჯარე მუნიციპალური სერვისების მომწოდებლებს მიიჩნევს მხარეებად, რომლებიც მთავარი პასუხისმგებლები არიან შესაბამისი სერვისის მიწოდებაზე. ასევე გათვალისწინებულ იქნა ამატებს თუ არა ჯგუფი მნიშვნელოვან ღირებულებას მომწოდებლის სერვისს მომხმარებლის ღირებულების ჯაჭვში და მის უუნაროობას რომ ჩაერთოს სხვა მომწოდებლებისგან პროდუქტის შერჩევაში სამომავლო დისტრიბუციისთვის, ისევე როგორც მისი კონტროლის ნაკლებობას გასაყიდი ფასების დადგენისას.

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ამონაგებისთვის ჯგუფი წარმოადგენს აგენტს. ჯგუფს აგენტის ნაცვლად ძირითადი მხარის სახით რომ ემოქმედა ჯგუფის 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მთლიან ამონაგებს აჩვენებდა 1,368 ათასი ლარის ოდენობით (2018: 1,054 ათასი ლარი), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული დროის განმავლობაში.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ფასს 16, იჯარა (გამოცემულია 2016 წლის 13 იანვარს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). რადგანაც ფასს 16 ძირითადად ინარჩუნებს ბასს 17-ში მოცემულ მეიჯარის სააღრიცხვო მოთხოვნებს, ჯგუფს არ უღიარებია რაიმე მნიშვნელოვანი გავლენა მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჯგუფის როგორც მეიჯარედ საქმიანობის მხრივ.

ქვემოთ მოცემული გადასინჯული სტანდარტები ჯგუფისათვის ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ ჯგუფზე:

- ფასიკ 23 – „მოგების გადასახადის გამოთვლის მიდგომებთან დაკავშირებული გაურკვევლობა“ (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ავანსის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით - ცვლილებები ფასს 9-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები ბასს 28-ში - „გრძელვადიანი წილი მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოებში“ (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებების 2015-2017 წლების ციკლი - ცვლილებები ფასს 3-ში, ფასს 11-ში, ბასს 12-სა და ბასს 23-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 დეკემბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები ბასს 19-ში „პროგრამის ცვლილება, შეკვეცა ან ანგარიშსწორება“ (გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს, ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება ჯგუფს არ დაუწყია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომლებიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ცვლილებებს რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. ამის გამო, ინვესტორებისათვის რთული იყო მსგავსი საქმიანობების სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) მიმდინარე ღირებულების სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან დაკვირვების გზით; დამატებით (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებით (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ კომპანიის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). დამზღვევმა მოგება უნდა აღიაროს სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფებისთვის პერიოდულად, როდესაც მოხდება დაზღვევით უზრუნველყოფა და ისინი თავისუფალი იქნებიან რისკისგან. თუ კონტრაქტთა ჯგუფი წამგებიანი ხდება, საწარმო მაშინვე აღიარებს ზარალს. ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ახალ სტანდარტზე გადასვლას რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებში (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს, ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). გადასინჯული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს ახალ თავს შეფასების შესახებ; სახელმძღვანელო მითითებებს საქმიანობის ფინანსური შედეგების შესახებ; გაუმჯობესებულ განმარტებებსა და სახელმძღვანელო მითითებებს - განსაკუთრებით ვალდებულების განმარტება; ასევე მნიშვნელოვანი საკითხების ახსნას, როგორიცაა მაგალითად, ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით ზედამხედველობის, წინდახედულობისა და შეფასების განუსაზღვრელობის როლი.

საწარმოს განმარტება – ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს და ძალაშია წლიური სააგარიშგებო პერიოდის დასაწყისის შემდგომი შეძენებისთვის რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ). ცვლილებებში გადასინჯულია საწარმოს განმარტება. საწარმო შედგება გამოყენებული რესურსებისა და არსებითი პროცესებისაგან, რომლებსაც მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვთ პროდუქციის წარმოების შესაძლებლობაში. ახალ სახელმძღვანელო მითითებებში მოცემულია ჩარჩო იმის შესაფასებლად, როდის არსებობს რესურსები და არსებითი პროცესები, მათ შორის ადრეულ ეტაპზე მყოფი საწარმოების შემთხვევაში, რომლებიც პროდუქციას არ წარმოქმნიან. როდესაც პროდუქცია არ იქმნება, საწარმოს სახით კლასიფიკაციისთვის საჭიროა ორგანიზებული სამუშაო ძალის არსებობა. „პროდუქციის“ განმარტება ისეთი ფართო აღარ არის და აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებლებისთვის მიწოდებულ პროდუქციასა და გაწეულ მომსახურებაზე, საინვესტიციო

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

შემოსავლის წარმოქმნაზე და სხვა შემოსავლის გამომუშავებაზე და არ შეიცავს დაბალი დანახარჯების ან სხვა ეკონომიკური სარგებლის სახით მიღებულ უკუგებას. აგრეთვე, საჭირო აღარ არის იმის შეფასება, ბაზრის მონაწილეებს შეუძლიათ თუ არა საჭირო ელემენტების ჩანაცვლება ან შეძენილი საქმიანობისა და აქტივების ინტეგრირება. საწარმოს შეუძლია „კონცენტრაციის ტესტი''-ს გამოყენება. შეძენილი აქტივები საწარმოს არ წარმოადგენენ, თუ ამ აქტივების ბრუტო რეალური ღირებულება არსებითად კონცენტრირებული არ არის ერთ აქტივში (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფში). ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ცვლილებებს რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

არსებითობის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-ში და ბასს 8-ში (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ ცვლილებებით უფრო ნათლად არის ჩამოყალიბებული არსებითობის განმარტება და ახსნილია, როგორ შეიძლება მისი გამოყენება, რაც ადრე ამ ფასს-ის ტექსტში იყო მოცემული ახლა კი განმარტებაშია ასახული. ამასთან, გაუმჯობესებულია განმარტების თანმხლები ახსნა. დასასრულ, ცვლილებებით უზრუნველყოფილია არსებითობის განმარტების თანმიმდევრულობა ყველა ფასს-ში. ინფორმაცია არსებითია, თუ მისი გამოტოვების, უზუსტობის ან ბუნდოვნად წარდგენისას შეიძლება გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელი იყოს იმ გადაწყვეტილებებზე გავლენის მოხდენა, რომლებსაც საერთო დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე, სადაც ასახულია ფინანსური ინფორმაცია კონკრეტული ანგარიშგების წარმდგენი საწარმოს შესახებ. ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ცვლილებებს რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის რეფორმა - ფასს 9-ში, ბასს 39-ში და ფასს 7-ში შეტანილი ცვლილებები (გამოცემულია 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). შესწორებები გამოწვეული იყო ისეთი საპროცენტო განაკვეთის ჩანაცვლებით, როგორიცაა LIBOR და სხვა შემოთავაზებული ბანკთაშორისი განაკვეთები („IBOR-ები"). ეს შესწორებები დროებით ათავისუფლებს ჰეჯირების სპეციფიური აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან ჰეჯირების იმ ურთიერთობებზე, რომლებზეც IBOR-ის რეფორმის შედეგებს უშუალო გავლენა ჰქონდა. ფულადი ნაკადების ჰეჯირების აღრიცხვა ორივე, ფასს 9-ისა და ბასს 39-ის მიხედვით, მოითხოვს, რომ სამომავლო ჰეჯირებული ფულადი ნაკადები იყოს "მაღალი ალბათობით მოსალოდნელი". მაშინ, როდესაც ეს ფულადი ნაკადები დამოკიდებულია IBOR-ზე, შესწორებებით გამოწვეული გათავისუფლება საწარმოსგან მოითხოვს იმის დაშვებას, რომ ის საპროცენტო განაკვეთი, რომელზეც ეს ჰეჯირებული ფულადი ნაკადებია დაფუძნებული, რეფორმის შედეგად არ შეიცვლება. ორივე, ბასს 39 და ფასს 9 მოითხოვს საპროგნოზო პერსპექტიულ შეფასებას იმისათვის, რომ გამოიყენოს ჰეჯირების აღრიცხვა. მაშინ, როდესაც ამჟამად IBOR-ის და IBOR-ის ჩანაცვლების განაკვეთების მიხედვით ფულადი ნაკადები მოსალოდნელია, რომ იქნება თანაბრად ეკვივალენტური, რასაც მინიმუმამდე დაყავს ნებისმიერი არაეფექტურობა, ამას, შესაძლოა აღარ ჰქონდეს მნიშვნელობა, რადგან რეფორმის თარიღი ახლოვდება. ამ შესწორებების მიხედვით, საწარმომ შეიძლება დაუშვას, რომ საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილი, რომელზეც ეფუძნება ჰეჯირებული მუხლის, ჰეჯირების ინსტრუმენტის ან ჰეჯირებული რისკის ფულადი ნაკადები არ შეცვლილა IBOR-ს რეფორმის შედეგად. IBOR-ის რეფორმას აგრეთვე შეუძლია გამოიწვიოს ის, რომ ჰეჯირება გასცდეს 80-125%-იან ფარგლებს, რაც მოთხოვნილია ბასს 39-ით, რეტროსპექტიული შემოწმებისთვის.

ბასს 39 შესაბამისად შესწორდა, რათა დაეშვა გამონაკლისი რეტროსპექტიული ეფექტურობის შემოწმებაში ისე, რომ ჰეჯირება არ წყდება მხოლოდ IBOR-თან დაკავშირებული გაურკვევლობის პერიოდის განმავლობაში, იმიტომ, რომ რეტროსპექტიული ეფექტურობა სცდება ამ ფარგლებს. თუმცა, ჰეჯირების აღრიცხვასთან დაკავშირებული სხვა მოთხოვნები, მათ შორის პერსპექტიული შეფასება, უნდა დაკმაყოფილდეს. გარკვეული რაოდენობის ჰეჯირებებში, ჰეჯირებული მუხლი ან ჰეჯირებული რისკი წარმოადგენს IBOR რისკის კომპონენტს, რომელიც არ არის ხელშეკრულებაში მითითებული. იმისათვის, რომ გამოყენებული იყოს ჰეჯირების აღრიცხვა, ორივე ფასს 9 და ბასს 39 მოითხოვს, რომ აღნიშნული რისკის კომპონენტი იდენტიფიცირებადი და სარწმუნოდ შეფასებადი იყოს საწყისი ჰეჯირების დანიშნულების და არა მიმდინარე საფუძველზე. მაკრო ჰეჯირების კონტექსტში, მაშინ, როდესაც საწარმო, ხშირად, ჰეჯირების ურთიერთობას აბრუნებს საწყის მდგომარეობაში, შეღავათი

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

გამოიყენება იმ დროიდან, როდესაც ჰეჯირებული მუხლი თავდაპირველად გამიზნული იყო ამ ჰეჯირების ურთიერთობისთვის. ნებისმიერი ჰეჯირების არაეფექტურობის აღრიცხვა მოხდება მოგებასა და ზარალში ორივე, ბასს 39-ის და ფასს 9-ის მიხედვით. აღნიშნული შესწორებები განაპირობებს იმას, თუ როდის დასრულდება შეღავათები, რაც მოიცავს გაურკვევლობას, რომელიც წარმოშობილია იმით, რომ ადგილი აღარ აქვს საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის რეფორმას. შესწორებები საწარმოებისგან მოითხოვს ინვესტორებისთვის დამატებითი ინფორმაციის მიწოდებას ამ გაურკვევლობების შედეგად პირდაპირი გავლენის ქვეშ მყოფი ჰეჯირების ურთიერობების შესახებ, მათ შორისაა ჰეჯირების ინსტრუმენტების ნომინალური ოდენობა, რომელზე შეღავათების გამოიყენება, შეღავათების გამოყენებისას გაკეთებული ყველა მნიშვნელოვანი დაშვება და განსჯა, იმის რაოდენობრივი განმარტებები, თუ როგორი გავლენა აქვთ საწარმოზე IBOR რეფორმას და თუ როგორ მართავს ის გადასვლის პროცესს. ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ცვლილებებს რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლო გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსულობები დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე, წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ საფუძვლებზე - ბასს 16-ის, ბასს 37-ის და ფასს 3-ის მცირე ცვლილებები და ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებები 2018-2020 - ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-ში და ბასს 41-ში (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 16-ის შესწორება საწარმოს უკრძალავს ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებიდან გამოქვითოს საწარმოს მიერ აქტივის დანიშნულებისამებრ მოხმარებისთვის მომზადებისას გაწეული ხარჯი მისი გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობით. მსგავსი გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, აღიარდება მოგება ან ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ბასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, რადგან ის ჯერ მზად არ არის მისი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. ბასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ“ მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას. აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასებისთვის არარელევანტურია. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

განზრახულ საოპერაციო წარმადობას. ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების“ მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ სხვა ხარჯების მიკუთვნებით, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წაგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი. ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი ან ვალდებულება საწარმოთა გაერთიანებისას. შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებისა და პირობით ვალდებულებებისთვის. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3-ის გამოყენების მაგივრად ბასს 37 ან ფასიკ 21 უნდა გამოიყენოს, ნაცვლად 2018 წლის კონცეპტუალური საფუძვლებისა. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ეღიარებინა, რასაც ბასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსავლის აღიარება, რომელიც არ გამოხატავდა ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ბასს 37-ით. ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში. საილუსტრაციო მაგალითი 13, რომელიც თან ერთვოდა ფასს 16-ს, განახლდა რათა ამოღებული ყოფილიყო მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდებოდა საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებს. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუგებრობის აღმოფხვრაა. ფასს 1 იძლევა საშეღავათო უფლებას შვილობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შვილობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შესული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შეღავათით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკურსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ წარდგენილი თანხების გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შეღავათს დაგროვილ საკურსო სხვაობებზე სტანდარტის პირველად გამომყენებელი საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულს საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შეღავათით. მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ბასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგვრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგვრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

Covid-19-ან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები – ცვლილებები ფასს 16-ში (გამოცემულია 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ შესწორებებმა მოიჯარეებს (და არა მეიჯარეებს) მისცა იმის შეფასებისგან არასავალდებულო განთავისუფლების ფორმით გამოხატული შეღავათით სარგებლობის საშუალება, COVID-19-თან დაკავშირებული ქირავნობის კონცესია წარმოადგენს თუ არა იჯარის მოდიფიკაციას. მოიჯარეს არ იქნებოდა იჯარის მოდიფიკაცია. ბევრ შემთხვევაში, ეს აისახება კონცესიის აღრიცხვაში, როგორც

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ცვლადი საიჯარო გადახდა. პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა მხოლოდ ისეთ ქირავნობის კონცესიებზე გამოიყენება, რომელიც COVID-19-ის პანდემიის პირდაპირ შედეგად დადგა და მხოლოდ მაშინ, თუ ყველა ჩამოთვლილი პირობა დაკმაყოფილებულია: საიჯარო გადახდების ცვლილება იწვევს იჯარის საზღაურის გადახედვას, რაც არსებითად იგივეა ან ნაკლები იმ იჯარის საზღაურზე, რაც უშუალოდ ცვლილებამდე იყო; საიჯარო გადახდების ნებისმიერი შემცირება გავლენას ახდენს მხოლოდ იმ გადახდებზე, რომლებიც უნდა შესრულებულიყო 2021 წლის 30 ივნისს ან მანამდე და არ არსებობს იჯარის სხვა ვადებისა და პირობების სხვა არსებითი ცვლილება. თუ მოიჯარე არჩევს იჯარისთვის პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის გამოყენებას, მან ეს მიდგომა უნდა გამოიყენოს თანმიმდევრულად იმ ყველა საიჯარო ხელშეკრულებაზე, რომელსაც გააჩნია მსგავსი მახასიათებლები და მსგავსი გარემოებები. შესწორება უნდა იქნეს გამოყენებული რეტროსპექტიულად ბასს 8-სთან შესაბამისობაში, თუმცა მოიჯარეებს არ მოეთხოვებათ წინა პერიოდების ციფრების გადაანგარიშება ან ბასს 8-ს 28(ვ) ქვეპუნქტის მიხედვით გამჟღავნების უზრუნველყოფა. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო	1,643	788

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	**2019**	**2018**
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	718	-
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	80	-
წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულების ფარგლებში გაყიდვებიდან	-	-

მთლიანი შემოსავალი სააგენტო შეთანხმებებიდან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან და შესაბამისი კომუნალური ხარჯები უდრის 113 ათას ლარს (2018: ნული).

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედიან ჯგუფის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ ჯგუფის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს. ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელი პირების დარიცხული ხელფასები და გადასახდელი ბონუსები:

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	38	25

ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელობასთან დაკავშირებული პერსონალის ხარჯები:

ათას ქართულ ლარში	**2019**	**2018**
პერსონალის ხარჯი	268	251

8 ძირითადი საშუალებები

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობები	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	საოფისე აღჭურვილობა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სხვა	სულ
თვითღირებულება 2018 წლის 1 იანვარს	-	-	-	390	3,360	607	4,357
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	(23)	-	(7)	(30)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 1 იანვარს	**-**	**-**	**-**	**367**	**3,360**	**600**	**4,327**
დამატებები	-	-	671	1,219	-	127	2,017
გასვლები	-	-	-	(4)	(11)	-	(15)
ტრანსფერები	-	-	3,349	-	(3,349)	-	-
ტრანსფერები საინვესტიციო ქონებიდან	1,163	4,403	-	-	-	-	5,566
ცვეთის ხარჯი	-	(88)	(582)	(265)	-	(132)	(1,067)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,315**	**3,438**	**1,317**	**-**	**595**	**10,828**
თვითღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	1,163	4,403	4,020	1,605	-	734	11,925
დაგროვილი ცვეთა	-	(88)	(582)	(288)	-	(139)	(1,097)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,315**	**3,438**	**1,317**	**-**	**595**	**10,828**
დამატებები	-	-	2,677	424	-	268	3,369
გასვლები	-	-	(2)	-	-	-	(2)
ცვეთის ხარჯი	-	(89)	(1,080)	(410)	-	(148)	(1,727)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,227**	**5,032**	**1,331**	**-**	**715**	**12,468**
თვითღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	1,163	4,403	6,694	2,029	-	1,002	15,291
დაგროვილი ცვეთა	-	(176)	(1,662)	(698)	-	(287)	(2,823)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,227**	**5,032**	**1,331**	**-**	**715**	**12,468**

ძირითადი საშუალებები მოიცავს მიწის ნაკვეთს და შენობას, ორივე მდებარეობს რუსთაველის გამზირ 2/4-ში, თბილისი, საქართველო. შენობის ნაწილი შედგება შპს „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისისგან და გასართობ ცენტრ „რია-რია“-სგან, რომელიც საქმიანობს როგორც ჯგუფის შვილობილი, დაკავებული ფართი შესაბამისად შეადგენს 576 და 1,153 კვადრატულ მეტრს.

მოწყობილობები და აღჭურვილობა ძირითადად მოიცავს გასართობ ცენტრ „რია-რიას“ ატრაქციონებს, აპარატურას და სპეცტექნიკას, სასტუმროს აღჭურვილობას რომელიც საოპერაციო იჯარით გაცემულია ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმო შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტზე“. (2018: მოწყობილობები და აღჭურვილობა ძირითადად მოიცავს გასართობ ცენტრ „რია-რიას“ ატრაქციონებს, აპარატურას და სპეცტექნიკას).

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

2019 და 2018 წელს არსებობდა ძირითადი საშუალებების შეძენასთან და მშენებლობასთან დაკავშირებით კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები. წინა პერიოდებში საინვესტიციო ქონებაზე კაპიტალიზებული 7,262 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯებიდან 225 ათასი ლარი უკავშირდება შპს „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისის და გასართობ ცენტრ „რია-რია“ მშენებლობას რომელიც შესაბამისად ტრანსფერირდა ძირითადი საშუალებების კატეგორიაში 2018 წელს.

ზემოთ მოცემული აქტივები დატვირთულია სესხის უზრუნველყოფით. დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 23.

9 საინვესტიციო ქონება

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	43,292	121,145	2,602	167,039
დაგროვილი ცვეთა	-	(210)	-	(210)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 1 იანვარს	**43,292**	**120,935**	**2,602**	**166,829**
დამატებები	-	5,519	12,146	17,665
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია	-	-	961	961
ტრანსფერი ძირითად საშუალებებში	(1,163)	(4,403)	-	(5,566)
პერიოდის ცვეთა	-	(3,830)	-	(3,830)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**118,221**	**15,709**	**176,059**
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	42,129	122,261	15,709	180,099
დაგროვილი ცვეთა	-	(4,040)	-	(4,040)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**118,221**	**15,709**	**176,059**
დამატებები	-	1,035	5,882	6,917
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია	-	-	323	323
ტრანსფერი	-	19,685	(19,685)	-
პერიოდის ცვეთა	-	(4,350)	-	(4,350)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**134,591**	**2,229**	**178,949**
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	42,129	142,981	2,229	187,339
დაგროვილი ცვეთა	-	(8,390)	-	(8,390)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**134,591**	**2,229**	**178,949**

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს გალერია თბილისის სავაჭრო მოლს, სასტუმროს და საოფისე სივრცეებს, დაკავშირებული მიწის ნაკვეთებით რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო. საინვესტიციო ქონება ჩადებულია სესხის უზრუნველყოფის პირობაში. დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 15.

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუმთავრებელი მშენებლობა უკავშირდება 2,037 კვ. მეტრის საოფისე სივრცეებს, რომელიც წინა პერიოდებში დაგეგმილი იყო რომ იფუნქციონირებდა როგორც ჰოსტელი

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

(2018: სასტუმროსთან დაკავშირებული დაუმთავრებელი მშენებლობა (3,887 კვ მეტრი), ჰოსტელთან (2,037 კვ მეტრი) და საოფისე სივრცესთან (2,526 კვ. მეტრი). სასტუმროს, ჰოსტელის და საოფისე სივრცის საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის უდრის 10,498, 2,290 და 2,920 ათას ლარს). 2019 წლის ივნისში სასტუმროს და ოფისის დასრულებული მშენებლობის თანხა 13,788 და 5,897 ათასი ლარის შესაბამისად გადავიდა შენობის კატეგორიაში.

2019 წელს არსებობდა საინვესტიციო ქონების მშენებლობასთან დაკავშირებული კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები 323 ათასი ლარის ოდენობით (2018: 961 ათასი ლარი). წინა პერიოდებში კაპიტალიზებული 7,262 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯებიდან 225 ათასი ლარი უკავშირდება შპს „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისის და გასართობ ცენტრ „რია-რია“ მშენებლობას რომელიც შესაბამისად ტრანსფერირდა ძირითადი საშუალებების კატეგორიაში 2018 წელს.

სადაც ჯგუფი მეიჯარეა, სამომავლო იჯარის გადახდების მინიმალური მოთხოვნები არაგაუქმებადი საოპერაციო იჯარებისთვის მოცემულია ქვედა ცხრილში:

ათას ქართულ ლარში	**2019**	**2018**
არაუგვიანეს 1 წლისა	33,931	34,463
1 წელზე გვიან და არაუგვიანეს 5 წლისა	141,944	134,447
5 წელზე გვიან	7,737	37,748
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**183,612**	**206,658**

არაგაუქმებადი იჯარები მოიცავს ისეთ იჯარებს რომლებიც არაგაუქმებადია მხოლოდ: (ა) რომელიმე გაუთვალისწინებელი შემთხვევის მოხდენისას, (ბ) მეიჯარის ნებართვით, (გ) როდესაც მოიჯარე შედის იგივე ან ეკვივალენტი აქტივის სხვა იჯარაში იგივე მეიჯარისგან; ან (დ) იჯარის დასაწყისში, მოიჯარისგან ისეთ დამატებითი თანხის გადახდისგან, რომ იჯარის გახანგრძლივება სავარაუდოდ გარკვეულია.

10 გაცემული სესხები

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
გაცემული სესხი შპს „ვილლა მონტე“-ზე	86	390
გაცემული სესხი შპს „მშენებელი-3“-ზე	2,451	5,915
გამოკლებული: ანარიცხი სესხის გაუფასურებისთვის	(2,537)	(3,792)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზებული ღირებულებით	**-**	**2,513**

2015 წელს ჯგუფმა სესხი გასცა შპს „ვილლა მონტე“-ზე და მის ყოფილ მშობელ კომპანია შპს „მშენებელი-3“-ზე რათა დაეფინანსებინა მაღალი კლასის კოტეჯების მშენებლობა შემდეგი გაყიდვის მიზნით (პროექტი) ბაკურიანში, საქართველო. პროექტი სრულდება შპს „ვილლა მონტე“-ს მიერ და დაფინანსებულია ჯგუფისგან მიღებული სესხებით და შპს „მშენებელი-3“-გან მიღებული კაპიტალური შენატანებით.

2019 წლის 12 ივნისს, შპს „მშენებელი-3“-თვის გაცემული სესხის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით აღსრულება განხორციელდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ, კერძოდ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 64.30.01.736) ჩამორთმეულ იქნა შპს „მოვატ საქართველოს“ მიერ 1,446 ათასი ლარის ანაზღაურების სანაცვლოდ. ჯგუფის პოლიტიკის შესაბამისად, აქტივი აღიარდა აღსრულებაში გადაცემული აქტივის რეალური ღირებულებით 3,215 ათასი ლარის ოდენობით. აქტივის რეალური ღირებულება განისაზღვრა აღსრულების ეროვნული

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ბიუროს მიერ საბაზრო მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ფლობს აღიარებულ და შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციებს და რომელსაც აქვს იგივე ლოკაციაზე და იგივე კატეგორიის ქონების შეფასების უახლესი გამოცდილება. განსხვავება ჩამორთმეული ქონების რეალურ ღირებულებასა და შესაბამის ფასს შორის აღიარებულია როგორც გაცემული სესხების გაუფასურების ზარალის კომპენსირება.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთი კლასიფიცირდება როგორც გასაყიდად გამიზნული აქტივი და შეფასებულია რეალური ღირებულებით. რეალური ღირებულება განსაზღვრულია მიმდინარე წლისათვის ჯგუფსა და პოტენციურ მყიდველს შორის გაყიდვის წინასწარ შეთანხმებაზე დაყრდნობით.

ქვემოთა ცხრილში მოცემულია საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ცვლილებები და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხებისთვის საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ
2019 წლის 1 იანვარს	-	-	(3,792)	(3,792)	391	-	5,914	6,305
საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის:								
გაუფასურების ზარალის კომპენსირება	-	-	1,255	1,255	-	-	-	
კაპიტალიზებული პროცენტი	-	-	-	-	19	-	-	19
აღიარების შეწყვეტა პერიოდის განმავლობაში	-	-	-	-	(410)	-	(3,710)	(4,120)
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის	**-**	**-**	**1,255**	**1,255**	**(391)**	**-**	**(3,710)**	**(4,101)**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე არ მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის:								
უცხოური ვალუტის და სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	-	-	333	333
2019 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**-**	**(2,537)**	**(2,537)**	**-**	**-**	**2,537**	**2,537**

ქვემოთა ცხრილში მოცემულია საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ცვლილებები და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხებისთვის შესადარისი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ
2018 წლის 1 იანვარს	-	(1,271)	-	(1,271)	3,605	4,665	-	8,270
საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის:								
ტრანსფერები:								
- საკრედიტო გაუფასურებულისთვის (დონე 1 და დონე 2-დან დონე 3-ში)	-	1,271	(1,271)	-	-	(4,665)	4,665	-
ცვლილებები ECL შეფასების მოდელის დაშვებებში	-	-	(2,521)	(2,521)	-	-	-	
კაპიტალიზებული პროცენტი	-	-	-	-	-	-	985	985
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	-	-	-	-	(47)	-	55	8
აღიარების შეწყვეტა პერიოდის განმავლობაში	-	-	-	-	(3,083)	-	-	(3,083)
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის	**-**	**1,271**	**(3,792)**	**(2,521)**	**(3,130)**	**(4,665)**	**5,705**	**(2,090)**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე არ მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის:								
უცხოური ვალუტის და სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	(84)	-	209	125
2018 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**-**	**(3,792)**	**(3,792)**	**391**	**-**	**5,914**	**6,305**

ქვემოთ მოცემული ცხრილი შეიცავს ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო რისკის განფენილობის ანალიზს და რომლებისთვისაც ECL ანარიცხი აღიარებულია. ქვემოთ მოცემული სესხების საბალანსო ღირებულება ასევე წარმოადგენს ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალურ განფენილობას ამ სესხებისთვის.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2019				
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	POCI	სულ
- ვალდებულებების შეუსრულებლობა	-	-	2,537	-	2,537
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**-**	**-**	**2,537**	-	**2,537**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	(2,537)	-	(2,537)
საბალანსო ღირებულება	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2018				
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	POCI	სულ
- უმაღლესი	-	-	-	-	-
- კარგი	390	-	-	-	390
- ვალდებულებების შეუსრულებლობა	-	-	5,915	-	5,915
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**390**	**-**	**5,915**	-	**6,305**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	(3,792)	-	(3,792)
საბალანსო ღირებულება	**390**	**-**	**2,123**	**-**	**2,513**

უზრუნველყოფის ფინანსური ეფექტი წარდგენილია უზრუნველყოფის ცალკეული ღირებულებების განმარტებებით ისეთი აქტივებისთვის (i) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები უდრის ან აღემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას („ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები“) და (ii) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები ნაკლებია აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე („არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები“).

2019 წლის 31 დეკემბრისათვის არც ერთი სესხი იყო უზრუნველყოფილი.

უზრუნველყოფის ეფექტი 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის.

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
ათას ქართულ ლარში	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
გაცემული სესხი შპს „ვილლა მონტე“-ზე	390	564	-	-
გაცემული სესხი შპს „მშენებელი-3“-ზე	-	-	5,915	2,123

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო მოთხოვნები	3,651	2,536
სხვა მოთხოვნები	1,084	10
გამოკლებული გაუფასურების ზარალის ანარიცხი	-	-
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**4,735**	**2,546**
გადახდილი ავანსები	606	694
გამოკლებული გაუფასურების ანარიცხი	-	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**5,341**	**3,240**

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას რომელიც იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

ჯგუფის მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთი ძირითადად შედგება მოიჯარეების მიმართ მოთხოვნებისგან, მათთვის ECL-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე. მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთი დაფუძნებულია და ბოლო 2 საოპერაციო წლის ამონაგების გადახდის პროფილებზე 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრამდე და მოკორესპონდენტო ისტორიული საკრედიტო ზარალის გამოცდილებას ამ პერიოდში. ზარალის ისტორიული განაკვეთები კორექტირდება რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალში სავარაუდო მაკროეკონომიკური ფაქტორები რომლებსაც გავლენა აქვთ მომხმარებლების შესაძლებლობაზე რომ დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფმა დაადგინა რომ უცხოური ვალუტის კურსი და მშპ ყველაზე რელევანტური ფაქტორებია და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით. ინდივიდუალური შეფასებისთვის, ასევე ხდება ინდივიდუალური მომხმარებლის და იმ სექტორის გათვალისწინება რომელშიც ის საქმიანობს.

ვალდებულებების შეუსრულებლობის განაკვეთი უდრის 0%-ს, მას შემდეგ რაც სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთი ძირითადად შედგება მოიჯარეებისგან მისაღები ნაშთებისგან რომლებიც სტატისტიკურად გადაიხდება აღიარებიდან ორი-სამი კვირის განმავლობაში. შედეგად 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის ECL არ ყოფილა აღიარებული.

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფული სალაროში	41	51
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	2,882	5,471
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**2,923**	**5,522**

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები ძირითადად განთავსებულია ორ წამყვან ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით Ba3, Moody's-ის რეიტინგის სისტემით. უმნიშვნელო თანხა განთავსებულია ორ სხვა ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით არანაკლებ BB-, Standard and Poor's-ის რეიტინგის სისტემით.

13 გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები

გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები მოიცავს მიწის ნაკვეთს ბაკურიანში, საქართველო (საკადასტრო კოდი: 64.30.01.736). აქტივზე საკუთრების უფლება გადმოცემულ იქნა 2020 წლის მარტში, "მშენებელი-3"-ზე გაცემული სესხის უზრუნველყოფის ფორმით. აღსრულება მოხდა სესხის (# 10/07/2015) და იპოთეკის (# 150738378) 2015 წლის 10 ივლისის შეთანხმებების მიხედვით.

2019 წლის 31 დეკემბრისათვის ხელმძღვანელობამ დაამტკიცა აქტივის გაყიდვის გეგმა და ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისათვის ჯგუფს პოტენციური მყიდველიც ყავდა.

აქტივის აღიარებისა და შეფასების შეახებ მეტი დეტალებისათვის იხილეთ შენიშვნა 10.

14 საწესდებო კაპიტალი

ათას ქართულ ლარში	საწესდებო კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	**98,216**
საწესდებო კაპიტალის კლება	(3,492)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**94,724**
საწესდებო კაპიტალის კლება	(40,416)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**54,308**

საწესდებო კაპიტალი შემცირება უკავშირდება საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში განხორციელებულ რამდენიმე ფულად განაცემს შპს „გალერია ჰოლდინგის" მიმართ.

15 სესხები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სესხები ფინანსური ინსტიტუტებისგან	161,635	117,736
სულ სესხები	**161,635**	**117,736**

ჯგუფის სესხები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სესხები დენომინირებული: - აშშ დოლარში	161,635	117,736
სულ სესხები	**161,635**	**117,736**

გირავნობით დატვირთული და დაკავებული აქტივების შესახებ დეტალები განმარტებულია შენიშვნაში 23.

სესხების ვადები და საპროცენტო განაკვეთები გამსესხებლის მიხედვით:

	საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სესხები სს „თიბისი ბანკი"-დან	8.8% / 9%	08-თებ-31	80,486	76,408
სესხები სს „თიბისი ბანკი"-დან	8.8% / 9%	10-იან-22	14,418	-
სესხები სს „თიბისი ბანკი"-დან	8.8% / 9%	23-აპრ-20	11,981	-
სესხები სს „თიბისი ბანკი"-დან	8.8% / 9%	08-სექტ-22	8,868	-
სესხები სს „ბაზისბანკი"-დან	8.8% / 9%	08-თებ-31	24,398	23,826
სესხები სს „ბაზისბანკი"-დან	8.8% / 9%	23-აპრ-20	2,408	-
სესხები სს „ბაზისბანკი"-დან	8.8% / 9%	08-სექტ-22	1,204	-
სესხები სს „ვითიბი ბანკი"-დან	8.8% / 9%	08-თებ-31	17,872	17,502
სულ სესხები			**161,635**	**117,736**

15 სესხები (გაგრძელება)

ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

წმინდა ვალის შეჯერება. ქვედა ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის ანალიზი და ცვლილებები ჯგუფის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში თითოეული წარდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები წარდგენილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების საფინანსო საქმიანობის ნაწილში.

ათას ქართულ ლარში	სესხები
წმინდა ვალი 2018 წლის 1 იანვარს	**111,845**
ძირი თანხის დამატება	17,119
დარიცხული პროცენტი	10,977
გადახდილი ძირი თანხა	(14,466)
გადახდილი პროცენტი	(9,712)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	1,973
წმინდა ვალი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**117,737**
ძირი თანხის დამატება	50,569
დარიცხული პროცენტი	13,220
გადახდილი ძირი თანხა	(16,321)
გადახდილი პროცენტი	(12,498)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	8,929
წმინდა ვალი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**161,635**

16 ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის

მოძრაობა ანარიცხებში სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	საგადასახადო რისკები	სულ
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 1 იანვარს	**-**	**-**
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები	1,383	1,383
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	**1,383**	**1,383**

ზემოთ მოცემული ანარიცხი კლასიფიცირებულია როგორც მიმდინარე ვალდებულება რადგან ჯგუფს არ აქვს უპირობო უფლება რომ გადაავადოს გადახდა ერთ წელზე მეტი ხნით. ფულადი სახსრების გადინების მოსალოდნელი დროები მოცემულია ქვემოთ.

ანარიცხი გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციისთვის. ხელმძღვანელობა შესაბამისი საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციაზე და საგადასახადო ორგანოების დისკრეციულ უფლებებზე დაყრდნობით აფასებს, რომ შესაძლოა ჯგუფის ქონების გადასახადის რამდენიმე პოზიციის ცვლილება, საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. შესაბამისად, ჯგუფმა ასეთი გადასახადებისთვის შექმნა ანარიცხები. ნაშთი რომელიც 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავარაუდოდ ან მთლიანად გამოიყენება ან გამონთავისუფლდება როდესაც საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების შემოწმების უფლების ვადა ამოიწურება შემდეგია: 570 ათასი ლარი 2021 წლის ბოლოსთვის, 813 ათასი ლარი 2022 წლის ბოლოსთვის.

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
სავაჭრო ვალდებულებები	472	685
ვალდებულებები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	342	1,114
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	**814**	**1,799**
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების დარიცხული ხარჯი	41	24
მიღებული ავანსები	124	9
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**979**	**1,832**

18 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის

საინვესტიციო ქონების მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულება ძირითადად მოიცავს სპეციალურ შეთანხმების შედეგად სამშენებლო კონტრაქტორ შპს „ანაგი“-სთვის და სავაჭრო მოლის მოჯარე შპს „მეიჯერელ საქართველო“-სთვის გადასახდელ თანხას.

ჯგუფმა უნდა დააკავოს შპს „ანაგის“ შესრულებული სამშენებლო სამუშაოს ღირებულების 5%. დაკავებული თანხის ნახევარი მომწოდებელისათვის გადაიხდება შესრულებული სამშენებლო სამუშაოს მიღების საბოლოო დამტკიცებისას და მეორე ნახევარი როდესაც ერთ წლიანი გარანტიის პერიოდი ამოიწურება. 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის არსებული ვალდებულება 3,339 ათასი ლარის ოდენობით, უნდა დაიფაროს შემდეგ საანგარიშგებო პერიოდში.

ჯგუფი („მეიჯარე“) ვალდებულია რომ 2,959 ათასი ლარი გაიღოს შპს „მეიჯერელ საქართველოს“ (მოიჯარე) ოფისის ტერიტორიის მოსაწყობი სამუშაოებისთვის. ხელშეკრულების პირობები შემდეგია: მოიჯარე ვალდებულია რომ მოსაწყობი სამუშაოები შეასრულოს დაწყების თარიღამდე. მეიჯარის ფინანსური შენატანი მოიჯარის ოფისის ტერიტორიის მოსაწყობ სამუშაოებში შეადგენს 400 (ოთხას) აშშ დოლარს თითოეული კვ. მეტრისთვის (შემდეგში „მეიჯარის ინვესტიცია“). ყველა საქონელი და/ან მომსახურება რომელსაც შეისყიდის მოიჯარე მეიჯარის ინვესტიციის ფარგლებში, წარმოადგენს მეიჯარის ქონებას. მეიჯარემ უნდა შეასრულოს მეიჯარის ინვესტიციის სრული თანხის ერთიანი გადარიცხვა მოიჯარისგან ინვოისის მიღებიდან 5 (ხუთ) სამუშაო დღეში და შეასრულოს შესაბამის მიღება-ჩაბარების აქტი მხარეების მიერ. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვალდებულება დასაფარია შემდეგ საანგარიშგებო პერიოდში.

19 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით

ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

ათას ქართულ ლარში	**2019**	**2018**
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	26,988	19,203
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	6,723	5,093
სულ ამონაგები	**33,711**	**24,296**

ჯგუფი შემოსავალს იღებს ერთადერთი ლოკაციიდან: რუსთაველის გამზირი 2/4, თბილისი, საქართველო (სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი“).

მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები წარმოადგეს მოიჯარეებისგან მიღებულ გარანტიის თანხებს, რაც დაბრუნებას ექვემდებარება ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან შეწყვეტის შემთხვევაში.

19 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით (გაგრძელება)

კომპანია უფლებამოსილია გამოიყენოს ავანსის თანხა მოიჯარის მხრიდან დაგვიანებული გადახდის შემთხვევაში ვადის დადგომის შეტყობინების შემდეგ. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსებიდან ამონაგები არ აღიარებულა 2019 და 2018 წლებში.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების აღიარების დროები (ამონაგების თითოეული წყაროსთვის) შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	**2019**	**2018**
დროის გარკვეულ მომენტში	2,231	1,971
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	4,492	3,122
სულ ამონაგები	**6,723**	**5,093**

დროის გარკვეულ მომენტში აღიარებული ამონაგები მოიცავს პარკინგის მოსაკრებლებს და შემოსავალს გასართობ ცენტრ „რია-რია“-დან 747 ათასი და 1,484 ათასი ლარის ოდენობით. (2018: 651 ათასი და 1,320 ათასი ლარი). გარკვეული პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ამონაგები მოიცავს უსაფრთხოების, დასუფთავების და შენონის სხვა საერთო ხარჯების სერვისების დარიცხვას

წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულებით გაყიდვებიდან უდრის ნულს. სააგენტო ურთიერთობებიდან ამონაგების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

20 სხვა შემოსავალი

ათას ქართულ ლარში	**2019**	**2018**
შემოსავალი საქონლის გაყიდვიდან	987	-
შემოსავალი ჯარიმებიდან	11	281
სხვა შემოსავალი	73	30
სულ სხვა შემოსავალი	**1,071**	**311**

21 სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა

ათას ქართულ ლარში	**2019**	**2018**
წმინდა შემოსავალი/ზარალი საკურსო სხვაობიდან	585	763
სერვისის საკომისიო	295	437
გამოყენებული მასალები	189	98
მივლინების ხარჯი	153	47
საკომუნიკაციო ხარჯი	115	113
ბანკის საკომისიოები	95	49
ქირის ხარჯი	50	6
მგზავრობის ხარჯი	45	24
სხვა ხარჯები	83	160
სულ სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა	**1,610**	**1,697**

22 ფინანსური ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	**2019**	**2018**
საპროცენტო ხარჯი	13,292	9,812
ზარალი საკურსო სხვაობიდან მინუს შემოსავალი სესხებიდან	8,929	3,217
სულ ფინანსური ხარჯები	**22,221**	**13,029**
გამოკლებული კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	(323)	(961)
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური ხარჯები	**21,898**	**12,068**

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივი საქმიანობაში ჯგუფმა დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი.

2019 წლის 31 დეკემბერს ჯგუფი სასამართლო დავაში იმყოფებოდა შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯია“-სთან, რომელსაც დავა ქონდა ექსკლუზიური საბროკერო სერვისის შეწყვეტასთან დაკავშირებით. მომჩივანი ითხოვდა ჯამურად 1,046 ათასი აშშ დოლარის გადახდას. ანარიცხი არ აღიარებულა რადგან ჯგუფმა მოიგო პირველი ინსტანციის სასამართლოში იგივე შემთხვევასთან დაკავშირებით და ხელმძღვანელობას სჯერა რომ არაა მოსალოდნელი, ფაქტმა გამოიწვიოს რაიმე მნიშვნელოვანი ზარალი.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე.

აღნიშნულმა გარემოებებმა შეიძლება საქართველოში საგადასახადო რისკები წარმოქმნას, რაც მნიშვნელოვნად მაღალია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში.

აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტირებას, რომელიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე.

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარანტიები. ერთადერთი არსებითი გარანტია უკავშირდება მშენებელ კონტრაგენტ შპს „ანაგი“-ს. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 17.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და დაკავებული აქტივები. 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერს საინვესტიციო ქონება მთლიანად დატვირთული იყო სესხების უზრუნველყოფაში საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 9.

მიწასთან და შენობებთან დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მთლიანი ბალანსი დატვირთული იყო სესხის უზრუნველყოფაში 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული პერიოდისთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8.

დამატებით, შპს „მოვატ საქართველო“-ს წილი შპს „გალერია თბილისი“-ში ასევე დატვირთული იყო იგივე სესხების პირობებით.

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. ჯგუფი ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები ჯგუფისათვის, მათ შორის დაფინანსების სასწრაფო მოთხოვნა, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების ზრდა ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამოცხადება. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დარღვეული ჰქონდა სესხის პირობები სესხის რამდენიმე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით. თუმცა, ხელმძღვანელობამ წლის დასასრულამდე მიიღო წერილები კრედიტორებისგან, რომელითაც ბანკი არ იყენებს უფლებას რომ მოითხოვოს არსებული სესხების დაჩქარებული გადახდა. შესაბამისად, სესხები კლასიფიცირებულია მიმდინარედ და გრძელვადიანად თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით.

24 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო.

საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება ჯგუფის მიერ გასესხების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან საკრედიტო პირობებით, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს და ბალანსგარეშე კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, კრედიტის გაზრდის ვალდებულებისთვის, გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზების და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტივისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ვალდებულების თანხა.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ფრთხილად მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს მოდელებს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობებზე, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე და დროის გასვლაზე დამოკიდებულებით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება მოითხოვს სხვა შეფასებებს ვალდებულებების შეუსრულებლობის მოხდენის ალბათობისათვის, მასთან ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და კონტრაგენტებს შორის ვალდებულებების შეუსრულებლობის კორელაციებისთვის.

ლიმიტები. ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა (“PD”), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი (“EAD”), ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი (“LGD”) და დისკონტირების განაკვეთი.

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი. მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს (“EIR”) ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს *მთლიანი ვადის ECL*-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც დგება ყველა შესაძლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი დარჩენილი პერიოდისათვის. *12 თვის ECL* წარმოადგენს მთლიანი ვადის ECL-ის წილს რომელიც დგება ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და შესაძლებელია 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღიდან, ან დარჩენილი მთლიანი პერიოდის *ფინანსური ინსტრუმენტისთვის* თუ ის ერთ წელზე ნაკლებისაა.

ECL-ები რომლებიც ხელმძვანელობის მიერ ფასდება ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის. შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

PD-ს გაზომვის მიზნებისთვის, ჯგუფი განსაზღვრავს ვალდებულებების შეუსრულებლობას როგორ სიტუაციას როდესაც განფენილობა აღწევს ერთს ან მეტს შემდეგი კრიტერიუმებიდან:

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
    - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
    - მოვალე გადახდისუუნაროა;
    - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება.

განმარტების მიზნისათვის, ჯგუფის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება ჯგუფის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის.

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო თვისთვის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის. ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის გამოთვლა და SICR-ის შეფასება მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. ჯგუფმა განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. ჯგუფის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოური ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთის შემცველ აქტივებისა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის მაქსიმალური განფენილობის ლიმიტს მთლიანობაში ორივე, ღამის და დღის პოზიციის მიხედვით, რომლის მონიტორინგიც ყოველდღიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

	2019 წლის 31 დეკემბერს			2018 წლის 31 დეკემბერს		
ათას ქართულ ლარში	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	2,891	(165,201)	**(162,310)**	7,096	123,781	**(116,685)**
ევრო	60	(68)	**(8)**	42	24	**18**
ქართული ლარი	4,707	(3,478)	**1,229**	3,443	830	**2,613**
სულ	**7,658**	**(168,747)**	**(161,089)**	**10,581**	**124,635**	**(114,054)**

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში და არაფულად აქტივებში არ განიხილება რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემცველად. 2018 წლის 31 დეკემბერს, ჯგუფს ნაშთები ქონდა ქართულ ლარსა და სხვა ვალუტებში.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა ჯგუფის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღისათვის გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

	2019 წლის 31 დეკემბერს		2018 წლის 31 დეკემბერს	
ათას ქართულ ლარში	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2018: 20%-ით)	(32,462)	(27,593)	(23,859)	(20,280)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2018: 20%-ით)	32,462	27,593	23,859	20,280
ევროს გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2018: 20%-ით)	(2)	(2)	4	3
ევროს გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2018: 20%-ით)	2	2	(4)	(3)

განფენილობა გამოითვლება მხოლოდ ფულადი ნაშთებისთვის რომლებიც დენომინირებულია სამუშაო ვალუტიდან განსხვავებულ ვალუტაში ჯგუფის შესაბამის საწარმოში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

ქვედა ცხრილი აჯამებს ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2019						
სულ ფინანსური აქტივები	7,658	-	-	-	-	7,658
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(44,264)	(695)	(24,915)	(45,616)	(53,256)	(168,747)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის დეფიციტი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**(36,626)**	**(695)**	**(24,915)**	**(45,616)**	**(53,256)**	**(161,089)**
31 დეკემბერი 2018						
სულ ფინანსური აქტივები	8,068	-	2,513	-	-	10,581
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,436)	(6,995)	(2,736)	(27,940)	(85,529)	(124,636)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის დეფიციტი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**6,632**	**(6,995)**	**(223)**	**(27,940)**	**(85,529)**	**(114,055)**

ჯგუფის ყველა სავალო ინსტრუმენტი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელია და „რეფრაისი“ ხდება თვიურ საფუძველზე.

ჯგუფს არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო რისკების მართვის მხრივ, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არის უმნიშვნელო ჯგუფის საქმიანობისათვის.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანიას სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფს აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს ჯგუფის ხელმძღვანელობის მხრიდან.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჭვანებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(44,685)	(2,431)	(24,528)	(71,923)	(69,198)	(212,765)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(814)	-	-	-	-	(814)
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(6,298)	-	-	(6,298)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**(45,499)**	**(2,431)**	**(30,826)**	**(71,923)**	**(69,198)**	**(219,877)**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები ფინანსური ინსტიტუტებისგან	(1,228)	(6,162)	(7,852)	(65,035)	(116,286)	(196,563)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(1,799)	-	-	-	-	(1,799)
საგარანტიო ვალდებულება	-	-	(5,099)	-	-	(5,099)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**(3,027)**	**(6,162)**	**(12,951)**	**(65,035)**	**(116,286)**	**(203,461)**

25 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება დააკორექტიროს მეწილესთვის გადახდილი დივიდენდები ან დაუბრუნოს კაპიტალი მეწილეს.

კაპიტალის ოდენობა რომელსაც ჯგუფი მართავდა 2019 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 30,973 ათას ლარს (2018 წლის 31 დეკემბერს: 76,553 ათასი ლარი).

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ, ფასები) ან ირიბად (მაგ, წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (რაც

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

არადაკვირვებადი მონაცემებია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება ისეთი დაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, მაშინ გვაქვს მესამე დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც განმარტებულია

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა მათი საბალანსო ღირებულების ტოლად.

ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ. საინვესტიციო ქონების საბაზრო ფასი განსაზღვრულია დამოუკიდებელი შემფასებლის შპს „ბიდიო“-ს ანგარიშზე დაყრდნობით, რომელიც ფლობს აღიარებულ და შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციას და რომელსაც აქვს იგივე ადგილას და იგივე კატეგორიის ქონების შეფასების უახლესი გამოცდილება. ზემოთ მოცემული საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულება განსაზღვრულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ინდივიდუალური ერთეულებისთვის: სავაჭრო მოლი, სასტუმრო, ჰოსტელი, ოფისები.

იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2019				31 დეკემბერი 2018			
ათას ქართულ ლარში	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები								
სხვა ფინანსური აქტივები								
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	4,735	-	4,735	-	2,546	-	2,546
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	2,923	-	2,923	-	5,522	-	5,522
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	319,274	178,949	-	-	252,553	178,949
სულ აქტივები	**-**	**7,658**	**319,274**	**186,607**	**-**	**8,068**	**252,553**	**187,017**

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2019				31 დეკემბერი 2018			
ათას ქართულ ლარში	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	(161,635)	-	(161,635)	-	117,737	-	117,737
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	(814)	-	(814)	-	1,799	-	1,799
- ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	(6,298)	-	(6,298)	-	5,099	-	5,099
სულ ვალდებულებები	**-**	**(168,747)**	**-**	**(168,747)**	**-**	**124,635**	**-**	**124,635**

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულებაა. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ მოსალოდნელ სამომავლოდ მისაღებ ფულად ნაკადებს, რომელიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ევროობლიგაციების რეალური ღირებულება ეფუძნება კოტირებულ საბაზრო ფასებს. სხვა ვალდებულებების რეალური ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები, ფასდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთამდე დისკონტირების საფუძველზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც გააჩნიათ მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადები.

27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები შეფასებული FVTPL-ით; (ბ) სავალო ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით, (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას ან შემდგომ. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი ვარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ კატეგორიაში.

28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

2020 წლის იანვარში, ჯგუფმა სესხის ახალი ხელშეკრულება #4102409-10809225 გააფორმა თიბისი ბანკთან, რათა მოეხდინა სესხის #4102409-87775793 რეფინანსირება. უფრო კონკრეტულად, მიმდინარე ძირი თანხის მნიშვნელოვანი ნაწილი, 14,950 აშშ დოლარის ოდენობით, რეფინანსირდა 13,500 ათასი ევროს მიღებით, წლიური განაკვეთით 6% პლუს ექვსი თვის Euribor. ახალი სესხის ძირი თანხის დაფარვა მოხდება ყოველთვიურად სესხის ვადის ბოლომდე, 2031 წლის 9 თებერვლამდე.

28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები (გაგრძელება)

2020 წლის ივნისში, ჯგუფმა სესხის ახალი ხელშეკრულება #4102409-10972404 გააფორმა თიბისი ბანკთან, რათა მოეხდინა სესხის #4102409-10904870 რეფინანსირება. ხელშეკრულების თანხა უდრის 1,500 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტ ევროს. სესხის საპროცენტო განაკვეთი განსაზღვრულია გაცემის თარიღისათვის 6 თვის Euribor პლუს ძირითადი წლიური პროცენტი, შედეგად ზემოთხსენებული საპროცენტო განაკვეთების ჯამია 6.75%. ახალი სესხის ძირი თანხის დაფარვა მოხდება ყოველთვიურად სესხის ვადის ბოლომდე, 2023 წლის 9 თებერვლამდე.

2020 წლის ივნისში, ჯგუფმა სესხის ახალი ხელშეკრულება #4102409-10972398 გააფორმა თიბისი ბანკთან და ბაზისბანკთან რათა მოეხდინა სესხების #4102409-10266999 და #4102409-10646104 რეფინანსირება. ხელშეკრულების თანხა უდრის 8,500 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტ ევროს. უფრო კონკრეტულად 8,082 აშშ დოლარი აღებულ იქნა თიბისი ბანკიდან ხოლო 417 აშშ დოლარი ბაზისბანკიდან. სესხის საპროცენტო განაკვეთი განსაზღვრულია გაცემის თარიღისათვის 6 თვის Euribor პლუს ძირითადი წლიური პროცენტი, შედეგად ზემოთხსენებული საპროცენტო განაკვეთების ჯამია 6.75%. ახალი სესხის ძირი თანხის დაფარვა მოხდება ყოველთვიურად სესხის ვადის ბოლომდე, 2022 წლის 8 სექტემბრამდე.

2020 წლის ივნისში, ჯგუფმა სესხის ახალი ხელშეკრულება #4102409-10972402 გააფორმა თიბისი ბანკთან და ბაზისბანკთან რათა მოეხდინა სესხის #4102409-10702548 რეფინანსირება. რეფინანსირება. ხელშეკრულების თანხა უდრის 3,700 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტ ევროს. უფრო კონკრეტულად 2,849 აშშ დოლარი აღებულ იქნა თიბისი ბანკიდან ხოლო 835 აშშ დოლარი ბაზისბანკიდან. სესხის საპროცენტო განაკვეთი განსაზღვრულია გაცემის თარიღისათვის 6 თვის Euribor პლუს ძირითადი წლიური პროცენტი, შედეგად ზემოთხსენებული საპროცენტო განაკვეთების ჯამია 6.75%. ახალი სესხის ძირი თანხის დაფარვა მოხდება ყოველთვიურად სესხის ვადის ბოლომდე, 2021 წლის 9 მარტამდე.

2020 წლის ივნისში, ჯგუფმა სესხის ახალი ხელშეკრულება #4102409-10972330 გააფორმა თიბისი ბანკთან, ბაზისბანკთან და ვითიბი ბანკთან რათა მოეხდინა შემდეგი სესხების რეფინანსირება: #4102409-8775793, #41024099136495, #41024099143301, #410240910233331. ხელშეკრულების თანხა უდრის 21,315 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტ ევროს. უფრო კონკრეტულად 12,846 აშშ დოლარი აღებულ იქნა თიბისი ბანკიდან, 3,778 აშშ დოლარი ბაზისბანკიდან, ხოლო 4,691 აშშ დოლარი ბაზისბანკიდან. სესხის საპროცენტო განაკვეთი განსაზღვრულია გაცემის თარიღისათვის 6 თვის Euribor პლუს ძირითადი წლიური პროცენტი, შედეგად ზემოთხსენებული საპროცენტო განაკვეთების ჯამია 6.75%. ახალი სესხის ძირი თანხის დაფარვა მოხდება ყოველთვიურად სესხის ვადის ბოლომდე, 2031 წლის 8 თებერვლამდე.

COVID-19. 2019 წლის ბოლოს ჩინეთიდან გავრცელა ინფორმაცია COVID-19-ის (კორონავირუსი) შესახებ. წლის ბოლოს არსებული მდგომარეობით, უცნობი ვირუსის შემთხვევების მცირე რაოდენობის შესახებ განაცხადა ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ. 2020 წლის პირველ რამდენიმე თვეში ვირუსი გლობალურად გავრცელდა, და მისი ნეგატიური გავლენა სწრაფად გაიზარდა. ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ვირუსის გავრცელება არამაკორექტირებელი ბალანსის შედგენის შემდეგი მოვლენაა. ამ ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღიდან სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება და ამ თარიღისათვის არ აქვს ცხადი გავლენა ჯგუფის ფინანსურ მაჩვენებლებზე, თუმცა სამომავლო ეფექტების წინასწარ განჭვრეტაც შეუძლებელია. ხელმძღვანელობამ შეადგინა გეგმა რომლის მიხედვითაც კრიზისული პერიოდი 4 თვე გაგრძელდება რომლის განმავლობაშიც ჯგუფის ყოველთვიური ამონაგები დაახლოებით 40 ათასი აშშ დოლარის ტოლი იქნება. შემდგომი აღდგენის პერიოდი სავარაუდოა რომ გაგრძელდება 6 თვე 2020 წლის ივლისიდან, რა დროიდანაც შემოსავალი დაიწყება მიმდინარე შემოსავლის 50%-იდან და დასასრულს იქნება 100%. ამონაგები ამჟამად გაქირავებული საოფისე სივრციდან („ოფისი 1“) დაუბრუნდება ძველ ნიშნულს კრიზისული პერიოდის დასრულებისთანავე. 2,037 კვ. მეტრი საოფისე სივრცის („ოფისი 2“) გახსნა, რომელიც ამჟამად წარმოადგენს დაუსრულებელ მშენებლობას, გადაიდო შემდეგი წლის დასაწყისამდე. ხელმძღვანელობა გააგრძელებს შესაძლო გავლენის მონიტორინგს და გადადგამს ყველა შესაძლო ნაბიჯს ამ გავლენების შესამსუბუქებლად.

29 სააღრიცხვო პოლიტიკები იჯარებისთვის 2019 წლის 1 იანვრამდე

საოპერაციო იჯარები. როდესაც ჯგუფი წარმოადგენს მოიჯარეს იჯარაში რომელშიც ჯგუფს მეიჯარისგან არ გადაეცემა იჯარის საგნის ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი საიჯარო გადასახდელები აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის არაგაუქმებადი პერიოდი რომელშიც მოიჯარეს აქვს აქტივის იჯარის კონტრაქტი ნებისმიერ სამომავლო ვადასთან ერთად რომლის გამოყენების უფლებაც აქვს მოიჯარეს რათა გააგრძელოს აქტივის იჯარა, დამატებითი გადასახადით თუ მის გარეშე, როდესაც იჯარის დასაწყისში საიმედოდ გარკვეულია რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ უფლებას.

შპს მოვატ ჯორჯია

მმართველობითი ანგარიში

ჯგუფის საქმიანობის მიმოხილვა

1. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

შპს მოვატ საქართველო (შემდგომში - „ჯგუფი“) დაარსდა 2007 წლის 27 ივლისს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 204535173, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს სამართლის შესაბამისად და მოქმედებს საქართველოში. მოვატ საქართველო არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას, ვინაიდან მის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების მართვისა და საოჯახო გართობის ინდუსტრიაში მოქმედი შვილობილი კომპანიების კაპიტალით უზრუნველყოფა.

ჯგუფში გაერთიანებულია საქართველოში მოქმედი შემდეგი კომპანიები:

შვილობილი კომპანია	ძირითადი საქმიანობა	წილი		
		31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
შპს გალერია თბილისი	საიჯარო ფართის გაქირავება	98.1%	98.1%	98.1%
სს უნივერმაღი თბილისი	პასიური	100%	100%	100%
შპს კაფე თბილისი -5	პასიური	100%	100%	100%
შპს რია-რია	საბავშვო გასართობი ცენტრი	100%	100%	100%

ჯგუფის 100%-იანი წილის მფლობელი არის შპს გალერია ჰოლდინგი. ჯგუფის საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენს GCF LP - შეზღუდული პარტნიორობა, რომელიც ჩამოყალიბდა კაიმანის კუნძულებზე.

2019 წლის ბოლოსთვის, შპს გალერია თბილისში დასაქმებული იყო 27 ადამიანი (2018 წლის ბოლოს 26), ხოლო შპს რია-რიაში კი - 40 ადამიანი (2018 წლის ბოლოს 30). შპს მოვატ საქართველოს არ ჰყავს თანამშრომელი.

შპს გალერია თბილისი დაარსდა 2008 წლის 24 ივლისს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარა თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო ცენტრში რუსთაველის გამზირზე, თბილისში.

გალერია თბილისის შენობისგან შესაძლებელია გამოიყოს შემდეგი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი განყოფილებები - 1) მფლობელის მიერ მართული სავაჭრო ცენტრი გალერია თბილისი 2) სასტუმრო რადიუსი თბილისი, რომელსაც მართავს შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი“ 3) ოფის 1, რომელიც სრულად გაქირავებულია შპს „არვატო ცეერემ ჯორჯია“-ზე 2019 წლის მაისიდან. მისი ფართი შეადგენს დაახლოებით 2400 კვ.მ-ს 4) ოფის 2, რომლის ფართიც დაახლოებით 2000 კვ.მ-ს შეადგენს და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იმყოფება მშენებლობის ფაზაში.

ძველმა მფლობელებმა გალერია თბილისის პროექტის განხორციელება დაიწყეს 2007 წელს, როდესაც განხორციელდა პროექტის დიზაინი. კომპანია GCF Real Estate-მა, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს თანაინვესტირების ფონდის (GCF ფონდი) წევრ კომპანიას, შეისყიდა ჯგუფის 100% წილი და გახდა ექსკლუზიური მფლობელი 2015 წელს. GCF ფონდი დაარსდა საინვესტუციო საზოგადოების მზარდი ინტერესის შედეგად, რომელიც მიზნად ისახავდა საქართველოში ინვესტიციების განხორციელებას. ფონდი მიზანია საქართველოს განვითარებადი სექტორების უნიკალურ პროექტებში თანაინვესტირება. შეძენის შემდეგ მიმდინარე მფლობელებმა განახორციელეს ცვლილებები პროექში, რის შედეგად დამატებულ იქნა კინოს, სასტურმოს და ოფისის მშენებლობა, რამაც გაზარდა პროექტის ფუნქციონალური დატვირთვა და შესძინა მას დამატები ხიბლი. მშენებლობის ძირითადი ნაწილი დაიწყო 2016 წლის აპრილში და დასრულდა 1.5 წლიან მოკლე პერიოდში. სავაჭრო ცენტრი შედგება 25 000 კვ. მ. ფართისგან, რომელიც გაქირავებულია ახალი საერთაშორისო და ასევე ადგილობრივ ბრენდებზე.

სავაჭრო ცენტრი გაიხსნა 2017 წლის დეკემბერში 60%-იანი დატვირთულობით. გახსნილ ბრენდები განიცდიდნენ შემოსავლების მაღალი ზრდის ტემპს, რამაც ხელი შეუწყო სავაჭრო ცენტრის მაღალ საოპერაციო მოგებაზე გასვლას. 2019 წელი, რომელიც იყო კომპანიის მეორე საოპერაციო წელი, დასრულდა 100%-იანი დატვირთულობით. ახალი საერთაშორის ბრენდები, რომლებიც პირველად შემოვიდნენ საქართველოს ბაზარზე წარმოადგენენ შემოსული ბრენდების 30%. სავაჭრო ცენტრის ფინანსური შედეგები წარმოდგენილია მე-5 პუნქტში. კომპანიის სესხების დოლარიზაციის გამო ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებამ წარმოშვა მნიშვნელოვანი საკურსო სხვაობის ზარალი, რამაც უარყოფითად იმოქმედა კომპანიის წმინდა მოგებაზე. თუმცა, საკურსო სხვაობის ხარჯი ერთჯერადი მოვლენა იყო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება თბილისში, საქართველოში, რომელიც არის განვითარებადი ბაზარი და ახასიათებს მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო რისკები. რეგიონში მოსალოდნელია საცალო ვაჭრობის ინდუსტრიას მნიშვნელოვანი ზრდა, რომელიც ემყარება ტურიზმში და ვაჭრობაში (განსაკუთრებით ევროპასთან DCFTA თავისუფალი ვაჭრობის შეთანხმების შედეგად) მზარდ ტენდენციებს.

მენეჯმენტისთვის რთულია ყველა შესაძლო დინამიკის პროგნოზი, რასაც შეიძლება რომ ზეგავლენა ჰქონდეს ქართულ ეკონომიკაზე და შემდგომ უკვე კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი იღებს ყველა აუცილებელ ზომებს იმისათვის, რომ ხელი შეუწყოს კომპანიის განთვითარებას და მდგრადობას.

შპს „გალერია თბილისი“ არის 100% - იანი წილის მფლობელი შპს „რია-რია“ - ში, რომელიც გაიხსნა 2018 წლის მარტში და ოპერირებს საბავშვო გასართობ ცენტრს სავაჭრო ცენტრ გალერია თბილისში. საბავშვო გასართობი ცენტრი დაფინანსდა შპს გალერია თბილისის მიერ იმ მიზნით, რომ გაზრდილიყო სავაჭრო ცენტრის ხიბლი, სადაც ბავშვებს და ოჯახებს ექნებოდათ თანამედროვე გასართობი საშუალება და მაღალი ხარისხის მომსახურების დონე. საბავშვო ცენტრი იკავებს

დაახლოებით 1152 კვ. მ.-ს და შედგება ორი სართულისგან. ცენტრში განთავსებულია დაბადების დღის ცენტრი, ავდოტრომი, საძრომიალო ზონა, ბატუტები, სათამაშო აპარატები და ა.შ.

2019 წლის ივნისში ხელმოწერილ იქნა კონტრაქტი შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტ“-თან სასტუმროს ოპერირების შესახებ, რომელმაც საქმიანობა დაიწყო იმავე თვეში. სასტუმრო რადიუსი, რომელიც დაახლოებით 3922 კვ. მ.-ს იკავებს, არის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი, თანამედროვე ტიპის 78 ნომრიანი სასტუმრო. იგი საშუალო საფასო სეგმენტზეა გათვლილი. სასტუმროში განთავსებული ხუთი სხვადასხვა კატეგორიის ოთახი მორგებულია სოციალურად აქტიურ სტუმრებზე, მათზე, ვისაც სურთ, ხელმისაწვდომ ფასად დაისვენონ ქალაქის ცენტრში და განახორციელონ წარმატებული ბიზნეს და ტურისტული ვიზიტები საქართველოში.

2. სუბიექტის სამომავლო განვითარების გეგმები;

2021 წლის დასაწყისიდან იგეგმება საოფისე ფართების გაქირავება, რომელიც ჰოსტელის პროექტის ნაცვლად ხორციელდება. აშნიშნულის შესახებ მენეჯმენტის მიერ გადაწყვეტილება 2019 წლის ივლისში იქნა მიღებული, რომლის დროსაც ჰოსტელის პროექტი შეიცვალა ოფისების პროექტით. ოფისების პროექტი დაკავშირებულია დაბალ ხარჯებთან და ნაკლებ მმართველობით ჩარევასთან.

3. კომპანიის მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობის მიმოხილვა;

კომპანია არ იყო დაკავებული კველევისა და განვითარების საქმიანობით 2019 წელს.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ;

კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ფილიალი.

5. მნიშვნელოვანი ფინანსური და არა-ფინანსური მაჩვენებლები;

მნიშვნელოვანი ფინანსური ინდიკატორები არის შემდეგი:

	‘000 GEL	2019	2018
1	შემოსავალი	33 711	24 296
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16 177	8 231
3	წლის მოგება/(ზარალი)	(5 164)	(2 112)
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	48%	34%
5	წლის მოგების/(ზარალის) მარჟა	(15%)	(9%)

მნიშვნელოვანი არა-ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2019	2018
1	მაღაზიების რაოდენობა	133	126
2	გალერიას თანამშრომლები	27	26
3	რია-რიას თანამშრომლები	40	30

2018 წელთან შედარებით მნიშვნელოვნად გაიზარდა კომპანიის შემოსავლები 2019 წელს, რაც გამოწვეული იყო იმით, რომ უკვე წლის დასაწყისიდან სავაჭრო ცენტრი თითქმის სრულად იყო დატვირთული. აღნიშნულმა გამოიწვია კომპანიის ხარჯების შედარებით გაზრდაც. განსაკუთრებით გაიზარდა მოვლა-პატრონობის, ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი, რაც აგრეთვე ძირითადი საშუალებების და მატერიალური სახსრების გაზრდას და სრულყოფილად ფუნქციონირებას უკავშირდება.

დამატებითი სესხის ათვისებამ და ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებამ 2018 წელს წარმოშო საკურსო სხვაობის ზარალი. აღნიშნული ტენდეცია შენარჩუნდა 2019 წელსაც, კერძოდ დამატებით იქნა ათვისებული სესხის თანხები, რამაც გამოიწვია მეტი სესხის პროცენტის ხარჯი 2018 წელთან შედარებით. 2019 წელს გაცილებით მეტი აღმოჩნდა საკურსოს ცვლილებით გამოწვეული ზარალიც 2018 წელთან შედარებით.

6. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის წილის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით;

კომპანიას არ განუხორციელებია წილის გამოსყიდვა 2019 წელს. შპს მოვატ საქართველომ მოახდინა ორი შვილობილი კომპანიის თავისთან შერწყმა - სააქციო საზოგადოება უნივერმაღი თბილისი და შპს კაფე თბილისი-5, ვინაიდან აღნიშნული კომპანიები აღარ ეწეოდნენ აქტიურ საქმიანობას.

7. დამატებითი განმარტებები წლიური ფინანსური უწყისების შესახებ;

კომპანიის ქონების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის, შპს „ბიდიო“ - ს მიერ მომზადებული ანგარიშის საფუძველზე. შპს „ბიდიო“ ფლობს აღიარებულ და შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციას, აგრეთვე ქოების შეფასების გამოცდილებას ამავე მდებარეობაში და სეგმენტში. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების, ქონების და აღჭურვილობის რეალური ღირებულება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულებისთვის განისაზღვრა შემდეგი რედაქციით: სავაჭრო ცენტრი - 99,135 ათასი აშშ დოლარი; სასტუმრო - 6,764 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 1 – 5,440 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 2 – 2,659 ათასი აშშ დოლარი.

2019 სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული პრეფერენციების კვლევავ, რომლის სამიზნე ჯგუფს 2000 ლარზე მეტი პირადი შემოსავლის მქონე პირები წარმოადგენდა აჩვენა, რომ გალერია თბილისს ყველაზე მეტი ადამიანი სტუმროს და ეს რიცხვი 36% - ს შეადგენს. მენეჯმენტი აგრძელებს ყოველწლიურად მონაწილეობის მიღებას სხვადასხვა საერთაშორისო კონფერენციებში, სადაც ტარდება შეხვედრები და მოლაპარაკებები საერთაშორისო ბრენდებთან, რომლებიც უფრო მოთხოვნადია სავაჭრო ცენტრისათვის.

8. კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი სახსრების რისკების მიმოხილვა და მათი განეიტრალების მექანიზმები;

გალერია თბილისის შემოსავლებმა განიცადა მნიშვნელოვანი ზრდა. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ფულადი სახსრების სტაბილურობა, კომპანიის მენეჯმენტი ყოველთვიურად ახორციელებს ბრენდების საქმიანობის მონიტორინგს და მიმოხილვს, რაც მოიცავს ყოველდღიური კლიენტების რაოდენობას, გაყიდვებს და დატვირთულობის ხარჯის კოეფიციენტს, რომლიც არის იჯარის ხარჯის შეფარდება გაყიდვებთან. შედეგად, კომპანია მუშაობს რომ ჩანაცვლდეს შედარებით ცუდად მომუშავე მოიჯარეები ახალი ბრენდებით. იჯარის აგროვება ხდება ინვოისების დაგზავნიდან 15-30 დღეში. რია-

რიას შემთხვევაში კი საქმიანობა ხორციელდება წინასწარ გადახდილი ბარათებით და შესაბამისად ხდება წინასწარ დარიცხული შემოსავლების ფულადი სახით მიღება.

ახალი კორონავირუსის (COVID-19) პანდემიად გამოცხადების გათვალისწინებით, 2020 წლის 21 მარტიდან ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა, შეუზღუდა მთელი რიგი საქმიანობები და დაიხურა ობიექტები.

შეზღუდვები შეეხო აგრეთვე მსხვილ სავაჭრო მოლებს და შესაბამისად თითქმის მთლიანად შეჩერდა კომპანიის ძირითადი საქმიანობა, რამაც შემოსავლების დაახლოებით 95% -ით შემცირება გამოიწვია. მთლიანად შეუჩერდა საქმიანობის უფლება გასართობ ცენტრ რია-რიას და სასტუმრო რადიუსს.

საქართველოს მთავრობამ საგანგებო მდგომარეობით გამოწვეული შეზღუდვების შემსუბუქების ეტაპები დაასახელა, რომელიც VI ეტაპისაგან შედგება. ამ გეგმის მიხედვით სავაჭრო მოლის გახსნის თარიღად 8 ივნისი (IV ეტაპი) განისაზღვრა, ხოლო გასართობი ცენტრ რია-რიას და სასტუმრო რადიუსის გახსნის თარიღად კი 6 ივლისი (VI ეტაპი).

ზემოთ აღნიშნულის და კომპანიის წინაშე არსებული ფინანსური რისკების გათვალისწინებით, მენეჯმენტის მიერ გატარდა შემდეგი ზომები:

- განისაზღვრა კრიზისული, ანუ საგანგებო მდგომარეობის გათვალისწინებით არსებული შეზღუდვების 3 თვიანი პერიოდი და პოსტკრიზისული, ანუ შეზღუდვების მოხსნის შემდგომი 18 თვიანი პერიოდი.
- მოსალოდნელი ფინანსური რისკების თავიდან ასაცილებლად მოხდა შესაბამისი რესურსების მობილიზება პარტნიორების მიერ, რაც კომპანიას შეუფერხებლად ფუნქციონირების საშუალებას მისცემს როგორც შეზღუდვების პერიოდში, აგრეთვე შეზღუდვების მოხსნის შემდგომ, მანამ სანამ კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლები არ დაუბრუნდება შეზღუდვების დაწესებამდე არსებულ მაჩვენებლებს.
- მენეჯმენტმა დაიწყო მოლაპარაკებები ფინანსურ ინსტიტუტებთან არსებული სესხების გადავადების ან გარკვეული შეღავათების დაწესების თაობაზე.

დაიწყო მომზადება და ყველა შესაბამისი ღონისძიების გატარება, რათა დაკმაყოფილდეს ის რეგულაციები, რომელიც მთავრობის მიერ არის განსაზღვრული და აუცილებელია რათა კომპანიებს მიეცეს მუშაობის განახლების და ფუნქციონირების უფლება.

9. მთავარი რისკები და გარე ფაქტორები, საქმიანობის მიზნები და ფინანსური რისკების მენეჯმენტის პოლიტიკა;

მთავარი რისკები და გარე ფაქტორები მდგომარეობს შემდეგში:

	რისკის და გარე ფაქტორის განმარტება	მენეჯმენტის ქმედება
1	დასაშვებზე უფრო დაბალი საშუალო რენტა	წარმოგდგენილია მხოლოდ შერჩეული მოიჯარეები, რომელთაც გააჩნია მძლავრი ფინანსური რესურსები და დადებითი რეპუტაცია

		იმისათვის რომ შენარჩუნდეს რენტის დონე.
2	სამშენებლო პროცესის დაგვიანება - მიმდინარეობს ოფისის სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოები.	პროექტის ზედამხედველობა აქტიურად მიმდინარეობს იმისათვის, რომ ხარჯები არ გასცდეს ბიუჯეტს და დაცული იქნას ვადები.
3	ბაზარზე ახალი მოთამაშეებისგან გაზრდილი კონკურენცია - გაიხსნა და აგრეთვე მიმდინარეობს რამოდენიმე სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა	კომპანია ცდილობს, რომ ეფექტური მარკეტინგისა და და PR-ის საშუალებით განასხვავოს თავის თავი როგორც ერთადერთი ყოველდღიური სავაჭრო, გასართობი და სერვისის ობიექტი ქალაქის ცენტრში.
4	დატვირთულობის დონის შენარჩუნება - ბრენდების შენარჩუნების მაღალი დონე და ახალი ბრენდების ჩანაცვლება.	არსებული ბრენდების გასვლის შემთხვევაში წინასწარ არის მოძიებული ალტერნატიული ახალი ბრენდები. მიმდინარეობს ახალი ბრენდების საცდელი სიის განახლება.
5	სავალუტო რისკი - კომპანიამ აითვისა დიდი რაოდენობით სასესხო რესურსები, რომელიც დენომინირებული ა.შ.შ. დოლარში. შესაბამისად, ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება წარმოშობს საკურსო სხვაობის ზარალს. ნაწილი საქონლის შესყიდვებისა ხორციელდება უცხოურ ვალუტაში შემდგომში გადახდის ვალდებულებით, თუმცა შემოსავლის გენერირება ასევე ხორციელდება იგივე უცხოურ ვალუტაში. არსებობს რისკი ზარალისა, რაც გამოწვეულია ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებით.	კომპანიამ უდიდესი წილი იჯარის ხელშეკრულებებისა გააფორმა უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად შემოსავლის და გასავლის წყაროს ვალუტა ემთხვევა ერთმანეთს.
6	პოლიტიკური რისკები - არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება, რომ უარყოფითი გავლენა იქონიოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავლებზე და მოგებაზე.	მენეჯმენტი ახლო მონიტორინგს უწევს პოლიტიკური მოვლენების განვითარებას, იმისათვის რომ მოახდინოს პოტენციური მოვლენების პროგნოზი და მიიღოს შესაბამისი ზომები რისკების განეიტრალებისთვის.

მოვატ საქართველო (ჯგუფი)

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის **31** დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 1
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება 3
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 4

1 მოვატ საქართველო (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 5
3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები 6
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 16
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 18
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 19
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 23
8 ძირითადი საშუალებები 24
9 საინვესტიციო ქონება 25
10 გაცემული სესხები 26
11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 30
12 ფული და ფულის ეკვივალენტები 30
13 გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები 31
14 საწესდებო კაპიტალი 31
15 სესხები 31
16 ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის 32
17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 33
18 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის 33
19 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით 33
20 სხვა შემოსავალი 34
21 სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა 34
22 ფინანსური ხარჯები 35
23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები 35
24 ფინანსური რისკის მართვა 36
25 კაპიტალის მართვა 41
26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები 41
27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 43
28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 43
29 სააღრიცხვო პოლიტიკები იჯარებისთვის 2019 წლის 1 იანვრამდე 45

სხვა ინფორმაცია - მმართველობითი ანგარიშგება - საქმიანობის მიმოხილვა 2019

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

„მოვატ საქართველოს“ (ჯგუფი) ხელმძღვანელობას და აქციონერს:

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება (შემდგომში „ფინანსური ანგარიშგება“), ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „მოვატ საქართველოს“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოების (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, აგრეთვე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საქმიანობის წარმადობასა და ფულად ნაკადებს, ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (“ფასს”-ები) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის;
- ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია ჩვენი დასკვნის *„აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“*- ნაწილში.

ჩვენ მიგვაჩნია, რომ მტკიცებულებები, რომლებიც აუდიტის მსვლელობისას მოვიპოვეთ, აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული პროფესიულ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის („IESBA“-ის კოდექსი) მოთხოვნების შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ აღნიშნული ნორმებით და IESBA-ის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს „მმართველობის ანგარიშგებას“ (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე გაცემულ ჩვენ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ მმართველობის ანგარიშგებას, და განვიხილოთ მმართველობის ანგარიშგება არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ მმართველობის ანგარიშგებაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება შეესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და მოიცავს თუ არა მმართველობის ანგარიშგება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნის შესაბამისად სრულ ინფორმაციას.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- მმართველობის ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლის ფინანსური ანგარიშგებაც წარმოდგენილია, მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად; და
- მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია შესაფერის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ხელმძღვანელობასა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფასს-ის და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება 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-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების 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 იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის 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 საწარმოს 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 ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების 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 კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ

არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

- მოვიპოვეთ საკმარისი აუდიტორული მტკიცებულებები ფინანსური ინფორმაციის ან/და ბიზნეს საქმიანობის შესახებ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის მიმართულებაზე, ზედამხედველობასა და შესრულებაზე. ჩვენ ვრჩებით პასუხისმგებლები მხოლოდ ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაზე.

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

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ნინო ქადაგიშვილი (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-506913)

2020 წლის 03 აგვისტო
თბილისი, საქართველო

მოვატ საქართველო (ჯგუფი)
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	12,468	10,828
საინვესტიციო ქონება	9	178,949	176,059
არამატერიალური აქტივები		122	51
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		690	2,190
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**192,229**	**189,128**
მიმდინარე აქტივები			
გაცემული სესხები	10	-	2,513
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	5,341	3,240
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები, წმინდა		485	1,994
მარაგები		114	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	2,923	5,522
გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები	13	2,273	-
სულ მიმდინარე აქტივები		**11,136**	**13,269**
სულ აქტივები		**203,365**	**202,397**
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	54,308	94,724
აკუმულირებული ზარალი		(23,335)	(18,171)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**30,973**	**76,553**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	15	98,856	112,156
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		2,097	1,176
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**100,953**	**113,332**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	15	62,779	5,580
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისათვის	18	6,298	5,100
ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის	16	1,383	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	979	1,832
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**71,439**	**12,512**
სულ ვალდებულებები		**172,392**	**125,844**
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		**203,365**	**202,397**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2020 წლის 3 აგვისტოს

ნიკოლოზ საყვარელიძე
დირექტორი

5-45 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2019	2018
ამონაგები	19	33,711	24,296
სხვა შემოსავალი	20	1,071	311
ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვა	8, 9	(6,115)	(4,908)
პერსონალის ხარჯები		(1,721)	(1,567)
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		(2,959)	(1,455)
კომუნალური ხარჯები		(1,222)	(941)
რეკლამირების და მარკეტინგის ხარჯები		(1,031)	(1,026)
შეკეთების და მოვლის ხარჯები		(975)	(649)
გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივების ჩამოფასება გასვლის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებამდე		(942)	-
გაყიდული მასალების თვითღირებულება		(933)	-
უსაფრთხოების ხარჯები		(606)	(515)
დასუფთავების ხარჯები		(605)	(491)
საკონსულტაციო ხარჯები		(668)	(383)
დაზღვევის ხარჯები		(229)	(223)
გაცემული სესხების აღდგენა/(გაუფასურება)		1,011	(2,521)
სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა	21	(1,610)	(1,697)
საოპერაციო მოგება		**16,177**	**8,231**
ფინანსური შემოსავალი		557	1,725
ფინანსური ხარჯები	22	(21,898)	(12,068)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(5,164)**	**(2,112)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		**(5,164)**	**(2,112)**
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული ზარალი		**(5,164)**	**(2,112)**

მოვატ საქართველო (ჯგუფი)
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		**98,216**	**(16,059)**	**82,157**
წლის ზარალი		-	(2,112)	(2,112)
სულ წლის სრული ზარალი		-	(2,112)	(2,112)
წმინდა კლება საწესდებო კაპიტალში	14	(3,492)	-	(3,492)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**94,724**	**(18,171)**	**76,553**
წლის ზარალი		-	(5,164)	(5,164)
სულ წლის სრული ზარალი		-	(5,164)	(5,164)
წმინდა კლება საწესდებო კაპიტალში	14	(40,416)	-	(40,416)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**54,308**	**(23,335)**	**30,973**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(5,164)	(2,112)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	8, 9	6,115	4,908
ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის	16	1,383	-
ფინანსური შემოსავალი		(557)	(1,725)
ფინანსური ხარჯები	22	21,898	12,068
გაცემული სესხების გაუფასურება	10	(1,255)	2,520
გაცემული სესხების მოდიფიკაციის ზარალი		244	-
გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივების ჩამოფასება გასვლის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებამდე		942	-
განსხვავებები უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		585	(250)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		**24,191**	**15,409**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა		(1,667)	(722)
სხვა საგადასახადო მოთხოვნების კლება		1,548	17,128
მარაგების ზრდა		(114)	-
მიღებული ავანსების ზრდა		921	535
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების კლება		(364)	(1,859)
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		**324**	**15,082**
მიღებული პროცენტი		231	400
გადახდილი პროცენტი	15	(12,498)	(9,712)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**12,248**	**21,179**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(2,491)	(2,001)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(6,509)	(18,546)
სხვა არამატერიალური აქტივების შეძენა		(103)	(9)
სხვა გრძელვადიანი აქტივების შეძენა		(1,447)	-
დაკავშირებული მხარეებისგან სესხის გადახდების მიღება		2,063	3,083
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(8,487)**	**(17,473)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	15	50,569	17,119
სესხების დაფარვა	15	(16,321)	(14,466)
დაკავებული ფულადი სახსრების დეპოზიტზე განთავსება		-	309
საწესდებო კაპიტალის წმინდა კლება	14	(40,416)	(3,492)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(6,168)**	**(530)**
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(192)	141
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		**5,522**	**2,205**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	12	**2,923**	**5,522**

1 მოვატ საქართველო (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „მოვატ საქართველოს“ („კომპანია“) და მისი შვილობილებისთვის („ჯგუფი“). კომპანია და მისი შვილობილები წარმოადგენენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებს როგორც ეს განმარტებულია მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონში და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანია დაარსდა 2007 წლის 27 ივლისს როგორც შეზღუდული პასუხისგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204535173; რეგისტრირებული თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანია წარმოადგენს საქართველოში რეგისტრირებული შემდეგი შვილობილების მშობელ კომპანიას:

შვილობილის სახელწოდება	ძირითადი საქმიანობა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
შპს „გალერია თბილისი“	ქონების იჯარა	100%	98.1%
სს „უნივერმაღი თბილისი“	უმოქმედო	შერწყმული	100%
შპს „კაფე თბილისი-5“	უმოქმედო	შერწყმული	100%
შპს „რია-რია“	ბავშვთა გასართობი ცენტრი	100%	100%

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს „უნივერმაღი თბილისი“ და შპს „კაფე თბილისი-5“ მთლიანად ეკუთვნოდა შპს „მოვატ საქართველო“-ს. 2019 წლის მარტში შპს „მოვატ საქართველო“ შეერწყა სს „უნივერმაღი თბილისი“-ს და შპს „კაფე თბილისი-5“-ს. ჯგუფს მთლიანად ფლობს შპს „გალერია ჰოლდინგი“. ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP, კაიმანის კუნძულებზე რეგისტრირებული შეზღუდული პარტნიორობა.

ძირითადი საქმიანობა. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა ქონების მართვა და კომერციული სივრცეების იჯარით გაცემა მის საკუთარ თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო მოლში - სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი“ - მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის რეგისტრირებული ოფისი და საქმიანობის ადგილია რუსთაველის გამზირი 2/4, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციების და ხშირი ცვლილებების საგანია.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ გათვალოს ყველა გარემოება რომლებმაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად ამ ეფექტს, არსებობის შემთხვევაში, რა გავლენა შეიძლება ქონდეს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის მიმართავს ყველა საჭირო ზომას ჯგუფის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბასსს-ის მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს. მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ. გარდა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებისა, რომელიც გამოწვეულია 2019 წლის 1 იანვრიდან მოქმედ ფასს 16, იჯარა-ზე გადასვლით, აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული. იხილეთ შენიშვნა 5 და 29. იჯარებთან დაკავშირებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე განმარტებულია შენიშვნაში 29.

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და გაანგარიშებები არსებითია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. გაურკვევლობებისთვის რომლებიც უკავშირდება მოვლენებს და პირობებს რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვი გამოიწვიოს ჯგუფის შესაძლებლობაზე, რომ გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, იხილეთ შენიშვნაში 4.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანიები არიან ისეთი ინვესტირებული საწარმოები, სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ, რამდენადაც ჯგუფი (i) უფლებამოსილია განსაზღვროს ინვესტირებული საწარმოების ის საქმიანობები, რომლებიც გავლენას ახდენს მათ ამონაგებზე, (ii) არის განფენილი ან უფლება აქვს, ინვესტირებულ საწარმოში მის მონაწილეობასთან დაკავშირებული ცვლადი ამონაგების მიღებაზე და (iii) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოებთან მიმართებაში, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის ამონაგების ოდენობაზე. ძირითადი უფლებების არსებობა და გავლენა, პოტენციური ხმის უფლებების ჩათვლით, გაითვალისწინება იმის შეფასებისას, აქვს თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოსთან მიმართებაში. იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს, მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება, როდესაც საჭიროა გადაწყვეტილების მიღება ინვესტირებული საწარმოს შესაბამისი საქმიანობის მიმართულების თაობაზე. ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში. სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან.

შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი კომპანიების შეძენის აღრიცხვისთვის. შეძენილი იდენტიფიცირებული აქტივები, ასევე ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, აღებული საწარმოთა გაერთიანების დროს, შეფასებულია შეძენის თარიღისთვის არსებული რეალური ღირებულებით, არამაკონტროლებელი წილის ზომის მიუხედავად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

შეძენილი კომპანიისთვის გადაცემული კომპენსაციის შეფასება ხდება გადაცემული აქტივების, გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტებისა და გაწეული თუ დაკავშირებული ვალდებულების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების საფუძველზე მიღებული აქტივებისა თუ ვალდებულების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ შეძენასთან დაკავშირებული ისეთი ხარჯების გამოკლებით, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, საშემფასებლო და მსგავსი პროფესიული მომსახურება. შეძენასა და წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებასთან დაკავშირებული გარიგების ხარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში სესხის გაცემისას ტრანზაქციის გაწეული ხარჯები გამოიქვითება სესხის საბალანსო ღირებულებიდან, ხოლო შეძენასთან დაკავშირებული გარიგების ყველა სხვა ხარჯი აღიარდება ხარჯად.

შიდაკომპანიური ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის კომპანიათა შორის გარიგებებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსავლები ელიმინირდება; ასევე ელიმინირდება არარეალიზებული ზარალი, თუკი ღირებულების ანაზღაურება შეუძლებელია. კომპანია და ყველა მისი შვილობილი კომპანია გამოიყენებს ერთიან სააღრიცხვო პოლიტიკას ჯგუფის პოლიტიკის შესაბამისად.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ის ოპერირებს. ჯგუფის და მისი შვილობილების სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("GEL").

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში.

სესხებთან და ფულის და ფულის ეკვივალენტებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავალის" ან „ფინანსური ხარჯების" მუხლებში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა" მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი ("USD") 1 = 2.8677 ლარი (2018: USD 1 = 2.6766 ლარი) და ევრო ("EUR") 1 = 3.2095 ლარი (2018: EUR 1 = 3.0701 ლარი). 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის საშუალო გაცვლითი კურსი იყო USD 1 = 2.8192 ლარი (2018: USD 1 = 2.5345) და EUR 1 = 3.1553 ლარი (2018: EUR 1 = 2.9913 ლარი). დღეისათვის, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად კონვერტირებადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ ქვეყნების უმრავლესობაში.

ძირითადი საშუალებები. ყველა ძირითადი საშუალება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. დაუმთავრებელი მშენებლობის (CIP) კატეგორია მოიცავს დაუმონტაჟებელ აღჭურვილობას და მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები კაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე მინიშნება. თუ მსგავსი მინიშნება არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება ან ზარალში. გასულ წლებში აღიარებული აქტივის გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, შესაბამისად, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის გამოყენების ღირებულების ან გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ შეფასებებში ცვლილებებს.

მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში როგორც სხვა შემოსავალი ან ხარჯები.

ცვეთა. მიწა და არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების განაწილები მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
საინვესტიციო ქონება:	
შენობები	15-50
ძირითადი საშუალებები:	
შენობები	15-50
ოფისის აღჭურვილობა	2-5
მოწყობილობები და აღჭურვილობა	2-10
სხვა	3-5

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც ჯგუფი ამჟამად მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯების გამოკლებით, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკსა და მდგომარეობაში იქნებოდა რაც მოსალოდნელია მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროებისამებრ შეიცვლება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონებაა ქონება რომელსაც ჯგუფი ფლობს გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალური ზრდის ან ორივე მიზნით და რომელიც თავად ჯგუფის მიერ არაა დაკავებული. საინვესტიციო ქონება მოიცავს მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც საინვესტიციო ქონება.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. თუ მინიშნება არსებობს რომ საინვესტიციო ქონება გაუფასურებულია, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მოცემული წლის მოგება ან ზარალში დარიცხვით. გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ შეფასებებში ცვლილებებს. შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტისა და შენახვის დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მფლობელი, ის რეკლასიფიცირდება ძირითად საშუალებად.

არამატერიალური აქტივები გუდვილის გარდა. ჯგუფის არამატერიალურ აქტივებს გუდვილის გარდა, აქვთ განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადები და ძირითადად მოიცავს დაკაპიტალიზებულ კომპიუტერულ პროგრამებს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

შესყიდული კომპიუტერული პროგრამის ლიცენზია კაპიტალიზდება შესყიდვისათვის და გამოყენებისათვის მოსამზადებლად გაღებული თანხით.

არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება წრფივი მეთოდით სამი წლის განმავლობაში.

გაუფასურების შემთხვევაში, არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. განუსაზღვრელი სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გამოსაყენებლად მზად არ მყოფ არამატერიალურ აქტივებს არ ერიცხებათ ამორტიზაცია და ყოველწლიურად იტესტებიან გაუფასურებაზე. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) ადრინდელი გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

გასაყიდად გამიზნულად კლასიფიცირებული გრძელვადიანი აქტივები. გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში კლასიფიცირებულია როგორც „გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები“, თუ მათი საბალანსო ღირებულება დაიფარება ძირითადად გაყიდვის ოპერაციით (მათ შორის აქტივის მფლობელ შვილობილზე კონტროლის დაკარგვა) ანგარიშგების თარიღიდან თორმეტი თვის ვადაში. აქტივები ასეთად კლასიფიცირდება როდესაც სახეზეა ყველა შემდეგი პირობა: (ა) აქტივი მზადაა დაუყოვნებლივ გასაყიდად მისი მიმდინარე მდგომარეობით: (ბ) ჯგუფის ხელმძღვანელობამ დაადასტურა და აქტიურად დაიწყო მყიდველის მოძიების პროგრამა: (გ) აქტივები აქტიურად იყიდება ბაზარზე გონივრულ ფასად: (დ) გაყიდვა მოსალოდნელია ერთი წლის განმავლობაში; და (ე) არაა სავარაუდო რომ მნიშვნელოვანი ცვლილებები მოხდება გაყიდვის გეგმაში ან გეგმა შეწყდება.

მიმდინარე პერიოდის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში გასაყიდად გამიზნულად კლასიფიცირებული გრძელვადიანი აქტივები არ რეკლასიფიცირდება ან რეპრეზენტირდება შესადარისი პერიოდის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, რათა ასახოს კლასიფიკაცია მიმდინარე პერიოდის ბოლოს.

გრძელვადიანი აქტივები არის აქტივები რომლებიც მოიცავს მოსალოდნელი დაფარვის ან დაფარვების თანხებს ანგარიშგების თარიღიდან თორმეტ თვეზე მეტი ხნის შემდეგ. თუ რეკლასიფიკაციაა საჭირო, ორივე, აქტივის მიმდინარე და გრძელვადიანი ნაწილები, რეკლასიფიცირდება.

გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები ფასდება მისი საბალანსო და გასვლის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. გასაყიდად გამიზნულ ძირითად საშუალებებს არ ერიცხება ცვეთა ან ამორტიზაცია. რეკლასიფიცირებული გრძელვადიანი ფინანსური ინსტრუმენტები არ ექვემდებარება ჩამოფასებას საბალანსო და გასვლის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის უმცირეს თანხამდე.

ჩამორთმეული უზრუნველყოფა. ჩამორთმეული უზრუნველყოფა წარმოადგენს ჯგუფის მიერ ვადაგადაცილებული სესხების სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებს. ჯგუფი პროგნოზირებად მომავალში მოელის აქტივის გასვლას. ჯგუფის პოლიტიკაა რომ გაყიდოს ჩამორთმეული უზრუნველყოფა საჯარო აუქციონზე ან სხვა გზით რაც შეიძლება მალე. აქტივი თავდაპირველად ფასდება რეალური ღირებულებით შეძენის დროს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისათვის.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს აფასებს ამორტიზებული ღირებულებით. სავალო ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) ჯგუფის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით - მიუხედავად იმისა, ჯგუფი მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით“) ან (ii) მიიღოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც ჯგუფი ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად. ფაქტორები რომელთაც ჯგუფი ითვალისწინებს ბიზნესმოდელის განსაზღვრისას მოიცავს პორტფელის მიზანს და შედგენილობას, წარსულ გამოცდილებას იმის შესახებ თუ როგორ ხდება შესაბამისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღება, როგორ ფასდება და იმართება რისკები, როგორ ფასდება აქტივების ეფექტუროობა და რა კომპენსაციას იღებენ მენეჯერები.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადის მახასიათებლები. იმის მიუხედავად, ბიზნეს მოდელი მოიცავს მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან, თუ როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ნაკადების მიღებას, ჯგუფი განსაზღვრავს წარმოადგენს თუ არა ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდას (“SPPI”).

როდესაც ხელშეკრულების პირობები რისკისადმი განფენილია ან ვოლეტარულია, რაც შეუთავსებელია ძირითად სასესხო ხელშეკრულებასთან, ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასება ხდება FVTPL-ის მიხედვით. SPPI-ის შეფასება ხდება აქტივის საწყისი აღიარებისას და შემდგომში არ ექვემდებარება ახალ შეფასებას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. საწარმოს არ შეუცვლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და შესადარისი პერიოდების განმავლობაში და არ განუხორციელებია არცერთი რეკლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი “ECL”-სთვის. ჯგუფი აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ სავალო ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით. ჯგუფი ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებიდან, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს სავაჭრო მოთხოვნისთვის და ფულისა და ფულის ეკვივალენტებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფდება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით (მოთხოვნები შეიძლება დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, პირობის ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება ბოლო 2 საოპერაციო წლის მანძილზე განხორციელებული გაყიდვების გადახდის პროფილებს და მოკორესპონდენტო ისტორიული საკრედიტო ზარალის გამოცდილებას ამ პერიოდში. ზარალის ისტორიული განაკვეთები კორექტირდება რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალში სავარაუდო მაკროეკონომიკური ფაქტორები რომლებსაც გავლენა აქვთ მომხმარებლების შესაძლებლობაზე რომ დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფი აანალიზებს იმ ქვეყნის მაკრო ფაქტორებს რომელშიც ყიდის პროდუქტსა და სერვისს. რამდენადაც ყველა მოთხოვნა ადგილობრივი კლიენტისგანაა, ჯგუფი აანალიზებს საქართველოს მაკროეკონომიკურ სცენარებს და მოკორესპონდენტო მონაცემებს სებ-ის პუბლიკაციაზე დაყრდნობით. ჯგუფის მოვალეების ისტორიულ მახასიათებელზე დაყრდნობით, ჯგუფმა დაადგინა რომ უცხოური ვალუტის კურსი და მშპ ყველაზე რელევანტური ფაქტორია რომელსაც გავლენა აქვს მოთხოვნების ანაზღაურებადობაზე და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას წარმოადგენს. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც ჯგუფი ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) ჯგუფს გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს.

კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ჯგუფსა მის თავდაპირველ გამსესხებელს შორის, არსებითად განსხვავებული პირობებით, ისევე როგორც არსებითად მოდიფიცირებული პირობებით და მდგომარეობით არსებული ფინანსური ვალდებულებებისა, აღირიცხება როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების შეწყვეტა და აღიარდება ახალი ფინანსური ვალდებულება. პირობები

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

არსებითად განსხვავებულია თუ დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირებული ფულადი ნაკადები, ახალი პირობებით, მოიცავს გადახდილ საკომისიოს და გამოკლებულ ნებისმიერ მიღებულ საკომისიოს და დისკონტირებულია თავდაპირველი დისკონტირების განაკვეთის, სულ მცირე 10%-ით განსხვავდება დისკონტირებული დღევანდელი ღირებულება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ან პირობების მოდიფიკაცია აღირიცხება როგორც შეწყვეტა, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო აღიარდება როგორ შეწყვეტისას წარმოშობილი მოგება ან ზარალი. თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ აღირიცხება შეწყვეტად, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო დააკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up“ მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგადაფარვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდისუუნარობა ან გაკოტრება.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI“-ს, და (ii) არ წარმოადგენს “FVTPL”-ს.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სესხები. სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს აუცილებელ დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) ჯგუფის გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ჯგუფი ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლებოდა თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტიური დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი მოცემულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ანგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხედვითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს მათ გამომუშავებულ მოგებაზე (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით. მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ“ ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება“ წყაროსთან დასაკავებელი („withholding“) გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას „აგროსილ“ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა.

გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა ჯგუფის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციებისათვის კორექტირებები აისახება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის, შემდეგი ოპერაციებიდან უადრესად განხორციელებისთანავე: (ა) მომხმარებლებისგან ავანსის მიღებისას ან (ბ) საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შეძენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი. ჯგუფის წარდგენილი საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განსაზღვრულია ჯგუფის მეწილეების მიერ. ცვლილებები ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ ჯგუფის მეწილეების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

წარდგენილი საწესდებო კაპიტალის მეტობა/(ნაკლებობა) ფაქტიურად შეტანილ თანხებთან აღრიცხულია როგორც გადახდილი/(გადაუხდელი) კაპიტალი.

ანარიცხები ვალდებულებებისა და დარიცხვებისთვის. ვალდებულებებისა და დარიცხვების ანარიცხები წარმოადგენს არაფინანსურ ვალდებულებებს განუსაზღვრელი დროითა თუ ოდენობით. ისინი აღიარდება, თუკი ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება, როგორც წარსული მოვლენების შედეგი, შესაძლოა, რომ საჭირო იყოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლოა, საჭირო იყოს ვალდებულების თანხის საიმედო შეფასება. ანარიცხები ფასდება დანახარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულებისა და ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. ანარიცხის გაზრდა დროის გასვლის შედეგად აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ისეთი გადახდებისა და მოსაკრებლების, როგორიცაა გადასახადები, მოგების გადასახადისა ან მარეგულირებელი მოსაკრებლის გარდა, რომლებიც დაფუძნებულია იმ პერიოდის ინფორმაციაზე, სანამ წარმოიქმნებოდა გადახდის ვალდებულება, ვალდებულებად აღიარება ხდება, როდესაც არის მავალდებულებელი მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის დაწესებას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით, რომელიც გამოიწვევს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუკი გადახდა განხორციელდება ვალდებულების გამომწვევ მოვლენამდე, იგი იქნება აღიარებული როგორც გადახდილი ავანსი.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას ჯგუფი მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული სახსრებისა.

ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

ჯგუფი მომსახურებას გასწევს ფიქსირებული და ცვალებადი ფასის მქონე ხელშეკრულების მიხედვით. ამონაგების აღიარება ხდება იმავე საანგარიშო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებებისთვის ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის ფაქტიურად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, იმ საერთო მომსახურების პროპორციული წილის სახით, რომელიც უნდა იყოს გაწეული, ვინაიდან მომხმარებელი იღებს და იყენებს სარგებელს მაშინვე. ეს განისაზღვრება მომსახურების ფაქტიური დღეებით, მთლიანი თვის სახელშეკრულებო დღეების რიცხვთან შეფარდების საფუძველზე.

იმ შემთხვევებში, როდესაც ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე შესასრულებელ ვალდებულებას, გარიგების ფასი ნაწილდება თითოეული შესასრულებელი ვალდებულების მიხედვით, გაყიდვების ცალკეული ფასების საფუძველზე.

ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება გადახდილ თანხას, ხდება სახელშეკრულებო აქტივის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება.

თუ ხელშეკრულება მოიცავს ცვალებად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვანი დაბრუნება არ მოხდება.

საიჯარო ქირის შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივ საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და წრფივ საფუძველზე აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები აისახება იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა, წრფივი მეთოდით დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. მომხმარებელი მაშინვე ღებულობს და იყენებს სარგებელს. მოიჯარეებისთვის დაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მომსახურების ხარჯები და სხვა მსგავსი ხარჯები შეიტანება მთლიანად ამონაგებთან დაკავშირებულ ხარჯებში, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ ჯგუფი პრინციპალია.

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან წარმოშობილი ამონაგები აღიარებულია დაკავშირებული ხარჯის გამოკლებით რადგან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ამ შემთხვევაში კომპანია მოქმედებს როგორც აგენტი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

პარკინგის მოსაკრებლები და შემოსავალი გასართობ ცენტრ „რია-რია"-დან აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, ხოლო ამონაგები უსაფრთხოების მომსახურების, დასუფთავების და შენობის სხვა საერთო დაკისრებული ხარჯებიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფს არ აქვს ხელშეკრულებები, რომელთა ფარგლებში მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მომხმარებლის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, ჯგუფი არ ახდენს გარიგების რაიმე ღირებულების კორექტირებას ფულის დროითი ღირებულების მხრივ.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავლის ასახვა ხდება ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის დარიცხვის საფუძველზე, ეფექტური საპროცენტო განკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეს მეთოდი გადაავადებს, საპროცენტო შემოსავლის ნაწილის სახით, მთლიან საკომისიოს, რომელიც მიღებულია ხელშეკრულების მხარეთა შორის და რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განკვეთის განუყოფელ ნაწილს, ყველა სხვა პრემიასა თუ დისკონტს.

მოსაკრებლები, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, მოიცავს წარმოქმნის მოსაკრებლებს, რომლებიც მიღებული თუ გადახდილია ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივისა შექმნასა თუ შეძენისთვის, მაგალითად, კრედიტუნარიანობის, გარანტიებისა თუ უზრუნველყოფის აღრიცხვისა და შეფასებისთვის, ინსტრუმენტის პირობების შეთანხმებისა და ტრანზაქციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყნებით ფინანსური აქტივების მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, შემდეგის გარდა: (i) საკრედიტო გაუფასურებული ფინანსური აქტივები (ეტაპი 3), რომელთათვის საპროცენტო ამონაგები გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით მათი ამორტიზებული ღირებულების მიმართ, ECL ანარიცხის გამოკლებით და (ii) ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეძენილ ან წარმოქმნილი იქნა საკრედიტო გაუფასურებით, რომელთა ამორტიზებული ღირებულებისათვის გამოიყენება საწყისი კრედიტ-კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, საქართველოს საპენსიო და სოციალური დაზღვევის ფონდში გადახდების, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებლის (როგორიცაა სამედიცინო დაზღვევა) დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ცვლილებები გამოცემის შემდეგ. გამოცემის შემდეგ ამ კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაში ნებისმიერი ცვლილება მოითხოვს ჯგუფის ხელმძღვანელობის ნებართვას, რომელმაც განახორციელა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ნების დართვა.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებსაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. ამაზე მსჯელობისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე.

ამ ფინანსური ანგარიშგებიდან ჩანს, რომ ჯგუფს მაღალი ლევერიჯი აქვს, და ლიკვიდობის კოეფიციენტები გაუარესდა. 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფმა მშობელი საწარმოსგან მიიღო მხარდაჭერის წერილი რათა დარწმუნებულიყო რომ გააგრძელებდა არსებობას როგორც ფუნქციონირებადი საწარმო.

დამატებით, სესხის დაფარვის პირობებზე აქტიური მოლაპარაკება მიმდინარეობდა 2019 წელს. 2020 წლის იანვარში, ჯგუფმა 13,500 ათასი ევროს სესხის ახალი ხელშეკრულება გააფორმა თიბისი ბანკთან წლიური საპროცენტო განაკვეთით 6% პლუს 6 თვის Euribor განაკვეთი და დაფარვის ვადაა 2031 წლის 9 თებერვალი.

შემდგომი მოლაპარაკებები წარმოებდა დამატებითი ძირითადი თანხების რეფინანსირებისთვის დაბალგანაკვეთიანი ევროს სესხისთვის, რომელიც წარმატებით დასრულდა 2019 წლის ივნისში. დამატებით დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 28.

ეს სახსრები გამოიყენება 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის არსებული სესხების მნიშვნელოვანი ნაწილის რეფინანსირებისთვის და ჯგუფის ლიკვიდობის მდგომარეობის გაუმჯობესებისთვის შემდეგში.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის. გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 522 ათასი ლარით კლება ან 645 ათასი ლარით მატება (2018: 401 ათასი ლარით კლება ან 401 ათასი ლარით მატება), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან. კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ნაჩვენები ამონაგების შესაფასებლად ხელმძღვანელობას გამოყენებული აქვს მსჯელობა. იმის განსასაზღვრად, ჯგუფი აგენტის სახით მოქმედებდა თუ ძირითად მხარედ, რამდენიმე ფაქტორის გათვალისწინება მოხდა, ყველაზე მეტად იმისა, არის თუ არა კომპანია ძირითადი პასუხისმგებელი დაპირებული სპეციფიკური სერვისის მიწოდების შესრულებაზე. ხელმძღვანელობა ასევე აფასებს მომხმარებლის ხედვას ხელშეკრულების შემსრულებელ მთავარ პასუხისმგებელ მხარესთან მიმართებით, მათ შორის მომხმარებლისთვის მხარდაჭერის გაწევას, მომხმარებლის საჩივრების დაკმაყოფილებას და პასუხისმგებლობის აღებას სერვისის ხარისხსა და ვარგისიანობაზე. კომუნალური მომსახურებებისთვის (ელექტროენერგია, წყალი და ბუნებრივი აირი) - ყველა მოიჯარე მუნიციპალური სერვისების მომწოდებლებს მიიჩნევს მხარეებად, რომლებიც მთავარი პასუხისმგებლები არიან შესაბამისი სერვისის მიწოდებაზე. ასევე გათვალისწინებულ იქნა ამატებს თუ არა ჯგუფი მნიშვნელოვან ღირებულებას მომწოდებლის სერვისს მომხმარებლის ღირებულების ჯაჭვში და მის უუნარობას რომ ჩაერთოს სხვა მომწოდებლებისგან პროდუქტის შერჩევაში სამომავლო დისტრიბუციისთვის, ისევე როგორც მისი კონტროლის ნაკლებობას გასაყიდი ფასების დადგენისას.

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ამონაგებისთვის ჯგუფი წარმოადგენს აგენტს. ჯგუფს აგენტის ნაცვლად ძირითადი მხარის სახით რომ ემოქმედა ჯგუფის 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მთლიან ამონაგებს აჩვენებდა 1,368 ათასი ლარის ოდენობით (2018: 1,054 ათასი ლარი), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული დროის განმავლობაში.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ფასს 16, იჯარა (გამოცემულია 2016 წლის 13 იანვარს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). რადგანაც ფასს 16 ძირითადად ინარჩუნებს ბასს 17-ში მოცემულ მეიჯარის სააღრიცხვო მოთხოვნებს, ჯგუფს არ უღიარებია რაიმე მნიშვნელოვანი გავლენა მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჯგუფის როგორც მეიჯარედ საქმიანობის მხრივ.

ქვემოთ მოცემული გადასინჯული სტანდარტები ჯგუფისათვის ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ ჯგუფზე:

- ფასიკ 23 – „მოგების გადასახადის გამოთვლის მიდგომებთან დაკავშირებული გაურკვევლობა“ (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ავანსის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით - ცვლილებები ფასს 9-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები ბასს 28-ში - „გრძელვადიანი წილი მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოებში“ (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებების 2015-2017 წლების ციკლი - ცვლილებები ფასს 3-ში, ფასს 11-ში, ბასს 12-სა და ბასს 23-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 დეკემბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები ბასს 19-ში „პროგრამის ცვლილება, შეკვეცა ან ანგარიშსწორება“ (გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს, ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება ჯგუფს არ დაუწყია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომლებიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ცვლილებებს რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. ამის გამო, ინვესტორებისათვის რთული იყო მსგავსი საქმიანობების სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) მიმდინარე ღირებულების სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან დაკვირვების გზით; დამატებით (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებით (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ კომპანიის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). დამზღვევმა მოგება უნდა აღიაროს სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფებისთვის პერიოდულად, როდესაც მოხდება დაზღვევით უზრუნველყოფა და ისინი თავისუფალი იქნებიან რისკისგან. თუ კონტრაქტთა ჯგუფი წამგებიანი ხდება, საწარმო მაშინვე აღიარებს ზარალს. ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ახალ სტანდარტზე გადასვლას რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებში (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს, ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). გადასინჯული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს ახალ თავს შეფასების შესახებ; სახელმძღვანელო მითითებებს საქმიანობის ფინანსური შედეგების შესახებ; გაუმჯობესებულ განმარტებებსა და სახელმძღვანელო მითითებებს - განსაკუთრებით ვალდებულების განმარტება; ასევე მნიშვნელოვანი საკითხების ახსნას, როგორიცაა მაგალითად, ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით ზედამხედველობის, წინდახედულობისა და შეფასების განუსაზღვრელობის როლი.

საწარმოს განმარტება – ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს და ძალაშია წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისის შემდგომი შეძენებისთვის რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ). ცვლილებებში გადასინჯულია საწარმოს განმარტება. საწარმო შედგება გამოყენებული რესურსებისა და არსებითი პროცესებისაგან, რომლებსაც მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვთ პროდუქციის წარმოების შესაძლებლობაში. ახალ სახელმძღვანელო მითითებებში მოცემულია ჩარჩო იმის შესაფასებლად, როდის არსებობს რესურსები და არსებითი პროცესები, მათ შორის ადრეულ ეტაპზე მყოფი საწარმოების შემთხვევაში, რომლებიც პროდუქციას არ წარმოქმნიან. როდესაც პროდუქცია არ იქმნება, საწარმოს სახით კლასიფიკაციისთვის საჭიროა ორგანიზებული სამუშაო ძალის არსებობა. „პროდუქციის“ განმარტება ისეთი ფართო აღარ არის და აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებლებისთვის მიწოდებულ პროდუქციასა და გაწეულ მომსახურებაზე, საინვესტიციო

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

შემოსავლის წარმოქმნაზე და სხვა შემოსავლის გამომუშავებაზე და არ შეიცავს დაბალი დანახარჯების ან სხვა ეკონომიკური სარგებლის სახით მიღებულ უკუგებას. აგრეთვე, საჭირო აღარ არის იმის შეფასება, ბაზრის მონაწილეებს შეუძლიათ თუ არა საჭირო ელემენტების ჩანაცვლება ან შეძენილი საქმიანობისა და აქტივების ინტეგრირება. საწარმოს შეუძლია „კონცენტრაციის ტესტი''-ს გამოყენება. შეძენილი აქტივები საწარმოს არ წარმოადგენენ, თუ ამ აქტივების ბრუტო რეალური ღირებულება არსებითად კონცენტრირებული არ არის ერთ აქტივში (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფში). ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ცვლილებებს რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

არსებითობის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-ში და ბასს 8-ში (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ ცვლილებებით უფრო ნათლად არის ჩამოყალიბებული არსებითობის განმარტება და ახსნილია, როგორ შეიძლება მისი გამოყენება, რაც ადრე ამ ფასს-ის ტექსტში იყო მოცემული ახლა კი განმარტებაშია ასახული. ამასთან, გაუმჯობესებულია განმარტების თანმხლები ახსნა. დასასრულ, ცვლილებებით უზრუნველყოფილია არსებითობის განმარტების თანმიმდევრულობა ყველა ფასს-ში. ინფორმაცია არსებითია, თუ მისი გამოტოვების, უზუსტობის ან ბუნდოვნად წარდგენისას შეიძლება გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელი იყოს იმ გადაწყვეტილებებზე გავლენის მოხდენა, რომლებსაც საერთო დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე, სადაც ასახულია ფინანსური ინფორმაცია კონკრეტული ანგარიშგების წარმდგენი საწარმოს შესახებ. ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ცვლილებებს რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის რეფორმა - ფასს 9-ში, ბასს 39-ში და ფასს 7-ში შეტანილი ცვლილებები (გამოცემულია 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). შესწორებები გამოწვეული იყო ისეთი საპროცენტო განაკვეთის ჩანაცვლებით, როგორიცაა LIBOR და სხვა შემოთავაზებული ბანკთაშორისი განაკვეთები („IBOR-ები"). ეს შესწორებები დროებით ათავისუფლებს ჰეჯირების სპეციფიური აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან ჰეჯირების იმ ურთიერთობებზე, რომლებზეც IBOR-ის რეფორმის შედეგებს უშუალო გავლენა ჰქონდა. ფულადი ნაკადების ჰეჯირების აღრიცხვა ორივე, ფასს 9-ისა და ბასს 39-ის მიხედვით, მოითხოვს, რომ სამომავლო ჰეჯირებული ფულადი ნაკადები იყოს "მაღალი ალბათობით მოსალოდნელი". მაშინ, როდესაც ეს ფულადი ნაკადები დამოკიდებულია IBOR-ზე, შესწორებებით გამოწვეული გათავისუფლება საწარმოსგან მოითხოვს იმის დაშვებას, რომ ის საპროცენტო განაკვეთი, რომელზეც ეს ჰეჯირებული ფულადი ნაკადებია დაფუძნებული, რეფორმის შედეგად არ შეიცვლება. ორივე, ბასს 39 და ფასს 9 მოითხოვს საპროგნოზო პერსპექტიულ შეფასებას იმისათვის, რომ გამოიყენოს ჰეჯირების აღრიცხვა. მაშინ, როდესაც ამჟამად IBOR-ის და IBOR-ის ჩანაცვლების განაკვეთების მიხედვით ფულადი ნაკადები მოსალოდნელია, რომ იქნება თანაბრად ეკვივალენტური, რასაც მინიმუმამდე დაყავს ნებისმიერი არაეფექტურობა, ამას, შესაძლოა აღარ ჰქონდეს მნიშვნელობა, რადგან რეფორმის თარიღი ახლოვდება. ამ შესწორებების მიხედვით, საწარმომ შეიძლება დაუშვას, რომ საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილი, რომელზეც ეფუძნება ჰეჯირებული მუხლის, ჰეჯირების ინსტრუმენტის ან ჰეჯირებული რისკის ფულადი ნაკადები არ შეცვლილა IBOR-ს რეფორმის შედეგად. IBOR-ის რეფორმას აგრეთვე შეუძლია გამოიწვიოს ის, რომ ჰეჯირება გასცდეს 80-125%-იან ფარგლებს, რაც მოთხოვნილია ბასს 39-ით, რეტროსპექტიული შემოწმებისთვის.

ბასს 39 შესაბამისად შესწორდა, რათა დაეშვა გამონაკლისი რეტროსპექტიული ეფექტურობის შემოწმებაში ისე, რომ ჰეჯირება არ წყდება მხოლოდ IBOR-თან დაკავშირებული გაურკვევლობის პერიოდის განმავლობაში, იმიტომ, რომ რეტროსპექტიული ეფექტურობა სცდება ამ ფარგლებს. თუმცა, ჰეჯირების აღრიცხვასთან დაკავშირებული სხვა მოთხოვნები, მათ შორის პერსპექტიული შეფასება, უნდა დაკმაყოფილდეს. გარკვეული რაოდენობის ჰეჯირებებში, ჰეჯირებული მუხლი ან ჰეჯირებული რისკი წარმოადგენს IBOR რისკის კომპონენტს, რომელიც არ არის ხელშეკრულებაში მითითებული. იმისათვის, რომ გამოყენებული იყოს ჰეჯირების აღრიცხვა, ორივე ფასს 9 და ბასს 39 მოითხოვს, რომ აღნიშნული რისკის კომპონენტი იდენტიფიცირებადი და სარწმუნოდ შეფასებადი იყოს საწყისი ჰეჯირების დანიშნულების და არა მიმდინარე საფუძველზე. მაკრო ჰეჯირების კონტექსტში, მაშინ, როდესაც საწარმო, ხშირად, ჰეჯირების ურთიერთობას აბრუნებს საწყის მდგომარეობაში, შეღავათი

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

გამოიყენება იმ დროიდან, როდესაც ჰეჯირებული მუხლი თავდაპირველად გამიზნული იყო ამ ჰეჯირების ურთიერთობისთვის. ნებისმიერი ჰეჯირების არაეფექტურობის აღრიცხვა მოხდება მოგებასა და ზარალში ორივე, ბასს 39-ის და ფასს 9-ის მიხედვით. აღნიშნული შესწორებები განაპირობებს იმას, თუ როდის დასრულდება შეღავათები, რაც მოიცავს გაურკვევლობას, რომელიც წარმოშობილია იმით, რომ ადგილი აღარ აქვს საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის რეფორმას. შესწორებები საწარმოებისგან მოითხოვს ინვესტორებისთვის დამატებითი ინფორმაციის მიწოდებას ამ გაურკვევლობების შედეგად პირდაპირი გავლენის ქვეშ მყოფი ჰეჯირების ურთიერობების შესახებ, მათ შორისაა ჰეჯირების ინსტრუმენტების ნომინალური ოდენობა, რომელზე შეღავათების გამოიყენება, შეღავათების გამოყენებისას გაკეთებული ყველა მნიშვნელოვანი დაშვება და განსჯა, იმის რაოდენობრივი განმარტებები, თუ როგორი გავლენა აქვთ საწარმოზე IBOR რეფორმას და თუ როგორ მართავს ის გადასვლის პროცესს. ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ცვლილებებს რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლო გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსულობები დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე, წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ საფუძვლებზე - ბასს 16-ის, ბასს 37-ის და ფასს 3-ის მცირე ცვლილებები და ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებები 2018-2020 - ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-ში და ბასს 41-ში (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 16-ის შესწორება საწარმოს უკრძალავს ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებიდან გამოქვითოს საწარმოს მიერ აქტივის დანიშნულებისამებრ მოხმარებისთვის მომზადებისას გაწეული ხარჯი მისი გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობით. მსგავსი გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, აღიარდება მოგება ან ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ბასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, რადგან ის ჯერ მზად არ არის მისი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. ბასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ“ მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას. აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასებისთვის არარელევანტურია. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

განზრახულ საოპერაციო წარმადობას. ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების" მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ სხვა ხარჯების მიკუთვნებით, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წაგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი. ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი ან ვალდებულება საწარმოთა გაერთიანებისას. შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებისა და პირობით ვალდებულებებისთვის. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3-ის გამოყენების მაგივრად ბასს 37 ან ფასიკ 21 უნდა გამოიყენოს, ნაცვლად 2018 წლის კონცეპტუალური საფუძვლებისა. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ეღიარებინა, რასაც ბასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსავლის აღიარება, რომელიც არ გამოხატავდა ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ბასს 37-ით. ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში. საილუსტრაციო მაგალითი 13, რომელიც თან ერთვოდა ფასს 16-ს, განახლდა რათა ამოღებული ყოფილიყო მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდებოდა საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებს. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუგებრობის აღმოფხვრაა. ფასს 1 იძლევა საშეღავათო უფლებას შვილობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შვილობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შესული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შეღავათით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკურსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ წარდგენილი თანხების გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შეღავათს დაგროვილ საკურსო სხვაობებზე სტანდარტის პირველად გამომყენებელი საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულს საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შეღავათით. მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ბასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგვრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგვრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

Covid-19-ან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები – ცვლილებები ფასს 16-ში (გამოცემულია 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ შესწორებებმა მოიჯარეებს (და არა მეიჯარეებს) მისცა იმის შეფასებისგან არასავალდებულო განთავისუფლების ფორმით გამოხატული შეღავათით სარგებლობის საშუალება, COVID-19-თან დაკავშირებული ქირავნობის კონცესია წარმოადგენს თუ არა იჯარის მოდიფიკაციას. მოიჯარეს არ იქნებოდა იჯარის მოდიფიკაცია. ბევრ შემთხვევაში, ეს აისახება კონცესიის აღრიცხვაში, როგორც

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ცვლადი საიჯარო გადახდა. პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა მხოლოდ ისეთ ქირავნობის კონცესიებზე გამოიყენება, რომელიც COVID-19-ის პანდემიის პირდაპირ შედეგად დადგა და მხოლოდ მაშინ, თუ ყველა ჩამოთვლილი პირობა დაკმაყოფილებულია: საიჯარო გადახდების ცვლილება იწვევს იჯარის საზღაურის გადახედვას, რაც არსებითად იგივეა ან ნაკლები იმ იჯარის საზღაურზე, რაც უშუალოდ ცვლილებამდე იყო; საიჯარო გადახდების ნებისმიერი შემცირება გავლენას ახდენს მხოლოდ იმ გადახდებზე, რომლებიც უნდა შესრულებულიყო 2021 წლის 30 ივნისს ან მანამდე და არ არსებობს იჯარის სხვა ვადებისა და პირობების სხვა არსებითი ცვლილება. თუ მოიჯარე არჩევს იჯარისთვის პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის გამოყენებას, მან ეს მიდგომა უნდა გამოიყენოს თანმიმდევრულად იმ ყველა საიჯარო ხელშეკრულებაზე, რომელსაც გააჩნია მსგავსი მახასიათებლები და მსგავსი გარემოებები. შესწორება უნდა იქნეს გამოყენებული რეტროსპექტიულად ბასს 8-სთან შესაბამისობაში, თუმცა მოიჯარეებს არ მოეთხოვებათ წინა პერიოდების ციფრების გადაანგარიშება ან ბასს 8-ს 28(ვ) ქვეპუნქტის მიხედვით გამჟღავნების უზრუნველყოფა. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო	1,643	788

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	**2019**	**2018**
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	718	-
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	80	-
წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულების ფარგლებში გაყიდვებიდან	-	-

მთლიანი შემოსავალი სააგენტო შეთანხმებებიდან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან და შესაბამისი კომუნალური ხარჯები უდრის 113 ათას ლარს (2018: ნული).

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედიან ჯგუფის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ ჯგუფის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს. ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელი პირების დარიცხული ხელფასები და გადასახდელი ბონუსები:

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	38	25

ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელობასთან დაკავშირებული პერსონალის ხარჯები:

ათას ქართულ ლარში	**2019**	**2018**
პერსონალის ხარჯი	268	251

8 ძირითადი საშუალებები

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობები	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	საოფისე აღჭურვილობა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სხვა	სულ
თვითღირებულება 2018 წლის 1 იანვარს	-	-	-	390	3,360	607	4,357
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	(23)	-	(7)	(30)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 1 იანვარს	**-**	**-**	**-**	**367**	**3,360**	**600**	**4,327**
დამატებები	-	-	671	1,219	-	127	2,017
გასვლები	-	-	-	(4)	(11)	-	(15)
ტრანსფერები	-	-	3,349	-	(3,349)	-	-
ტრანსფერები საინვესტიციო ქონებიდან	1,163	4,403	-	-	-	-	5,566
ცვეთის ხარჯი	-	(88)	(582)	(265)	-	(132)	(1,067)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,315**	**3,438**	**1,317**	**-**	**595**	**10,828**
თვითღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	1,163	4,403	4,020	1,605	-	734	11,925
დაგროვილი ცვეთა	-	(88)	(582)	(288)	-	(139)	(1,097)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,315**	**3,438**	**1,317**	**-**	**595**	**10,828**
დამატებები	-	-	2,677	424	-	268	3,369
გასვლები	-	-	(2)	-	-	-	(2)
ცვეთის ხარჯი	-	(89)	(1,080)	(410)	-	(148)	(1,727)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,227**	**5,032**	**1,331**	**-**	**715**	**12,468**
თვითღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	1,163	4,403	6,694	2,029	-	1,002	15,291
დაგროვილი ცვეთა	-	(176)	(1,662)	(698)	-	(287)	(2,823)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,227**	**5,032**	**1,331**	**-**	**715**	**12,468**

ძირითადი საშუალებები მოიცავს მიწის ნაკვეთს და შენობას, ორივე მდებარეობს რუსთაველის გამზირ 2/4-ში, თბილისი, საქართველო. შენობის ნაწილი შედგება შპს „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისისგან და გასართობ ცენტრ „რია-რია“-სგან, რომელიც საქმიანობს როგორც ჯგუფის შვილობილი, დაკავებული ფართი შესაბამისად შეადგენს 576 და 1,153 კვადრატულ მეტრს.

მოწყობილობები და აღჭურვილობა ძირითადად მოიცავს გასართობ ცენტრ „რია-რიას“ ატრაქციონებს, აპარატურას და სპეცტექნიკას, სასტუმროს აღჭურვილობას რომელიც საოპერაციო იჯარით გაცემულია ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმო შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტზე“. (2018: მოწყობილობები და აღჭურვილობა ძირითადად მოიცავს გასართობ ცენტრ „რია-რიას“ ატრაქციონებს, აპარატურას და სპეცტექნიკას).

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

2019 და 2018 წელს არსებობდა ძირითადი საშუალებების შეძენასთან და მშენებლობასთან დაკავშირებით კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები. წინა პერიოდებში საინვესტიციო ქონებაზე კაპიტალიზებული 7,262 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯებიდან 225 ათასი ლარი უკავშირდება შპს „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისის და გასართობ ცენტრ „რია-რია“ მშენებლობას რომელიც შესაბამისად ტრანსფერირდა ძირითადი საშუალებების კატეგორიაში 2018 წელს.

ზემოთ მოცემული აქტივები დატვირთულია სესხის უზრუნველყოფით. დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 23.

9 საინვესტიციო ქონება

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	43,292	121,145	2,602	167,039
დაგროვილი ცვეთა	-	(210)	-	(210)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 1 იანვარს	**43,292**	**120,935**	**2,602**	**166,829**
დამატებები	-	5,519	12,146	17,665
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია	-	-	961	961
ტრანსფერი ძირითად საშუალებებში	(1,163)	(4,403)	-	(5,566)
პერიოდის ცვეთა	-	(3,830)	-	(3,830)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**118,221**	**15,709**	**176,059**
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	42,129	122,261	15,709	180,099
დაგროვილი ცვეთა	-	(4,040)	-	(4,040)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**118,221**	**15,709**	**176,059**
დამატებები	-	1,035	5,882	6,917
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია	-	-	323	323
ტრანსფერი	-	19,685	(19,685)	-
პერიოდის ცვეთა	-	(4,350)	-	(4,350)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**134,591**	**2,229**	**178,949**
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	42,129	142,981	2,229	187,339
დაგროვილი ცვეთა	-	(8,390)	-	(8,390)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**134,591**	**2,229**	**178,949**

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს გალერია თბილისის სავაჭრო მოლს, სასტუმროს და საოფისე სივრცეებს, დაკავშირებული მიწის ნაკვეთებით რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო. საინვესტიციო ქონება ჩადებულია სესხის უზრუნველყოფის პირობაში. დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 15.

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუმთავრებელი მშენებლობა უკავშირდება 2,037 კვ. მეტრის საოფისე სივრცეებს, რომელიც წინა პერიოდებში დაგეგმილი იყო რომ იფუნქციონირებდა როგორც ჰოსტელი

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

(2018: სასტუმროსთან დაკავშირებული დაუმთავრებელი მშენებლობა (3,887 კვ მეტრი), ჰოსტელთან (2,037 კვ მეტრი) და საოფისე სივრცესთან (2,526 კვ. მეტრი). სასტუმროს, ჰოსტელის და საოფისე სივრცის საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის უდრის 10,498, 2,290 და 2,920 ათას ლარს). 2019 წლის ივნისში სასტუმროს და ოფისის დასრულებული მშენებლობის თანხა 13,788 და 5,897 ათასი ლარის შესაბამისად გადავიდა შენობის კატეგორიაში.

2019 წელს არსებობდა საინვესტიციო ქონების მშენებლობასთან დაკავშირებული კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები 323 ათასი ლარის ოდენობით (2018: 961 ათასი ლარი). წინა პერიოდებში კაპიტალიზებული 7,262 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯებიდან 225 ათასი ლარი უკავშირდება შპს „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისის და გასართობ ცენტრ „რია-რია“ მშენებლობას რომელიც შესაბამისად ტრანსფერირდა ძირითადი საშუალებების კატეგორიაში 2018 წელს.

სადაც ჯგუფი მეიჯარეა, სამომავლო იჯარის გადახდების მინიმალური მოთხოვნები არაგაუქმებადი საოპერაციო იჯარებისთვის მოცემულია ქვედა ცხრილში:

ათას ქართულ ლარში	2019	2018
არაუგვიანეს 1 წლისა	33,931	34,463
1 წელზე გვიან და არაუგვიანეს 5 წლისა	141,944	134,447
5 წელზე გვიან	7,737	37,748
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**183,612**	**206,658**

არაგაუქმებადი იჯარები მოიცავს ისეთ იჯარებს რომლებიც არაგაუქმებადია მხოლოდ: (ა) რომელიმე გაუთვალისწინებელი შემთხვევის მოხდენისას, (ბ) მეიჯარის ნებართვით, (გ) როდესაც მოიჯარე შედის იგივე ან ეკვივალენტი აქტივის სხვა იჯარაში იგივე მეიჯარისგან; ან (დ) იჯარის დასაწყისში, მოიჯარისგან ისეთ დამატებითი თანხის გადახდისგან, რომ იჯარის გახანგრძლივება სავარაუდოდ გარკვეულია.

10 გაცემული სესხები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
გაცემული სესხი შპს „ვილლა მონტე“-ზე	86	390
გაცემული სესხი შპს „მშენებელი-3“-ზე	2,451	5,915
გამოკლებული: ანარიცხი სესხის გაუფასურებისთვის	(2,537)	(3,792)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზებული ღირებულებით	**-**	**2,513**

2015 წელს ჯგუფმა სესხი გასცა შპს „ვილლა მონტე“-ზე და მის ყოფილ მშობელ კომპანია შპს „მშენებელი-3“-ზე რათა დაეფინანსებინა მაღალი კლასის კოტეჯების მშენებლობა შემდეგი გაყიდვის მიზნით (პროექტი) ბაკურიანში, საქართველო. პროექტი სრულდება შპს „ვილლა მონტე“-ს მიერ და დაფინანსებულია ჯგუფისგან მიღებული სესხებით და შპს „მშენებელი-3“-გან მიღებული კაპიტალური შენატანებით.

2019 წლის 12 ივნისს, შპს „მშენებელი-3“-თვის გაცემული სესხის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით აღსრულება განხორციელდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ, კერძოდ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 64.30.01.736) ჩამორთმეულ იქნა შპს „მოვატ საქართველოს“ მიერ 1,446 ათასი ლარის ანაზღაურების სანაცვლოდ. ჯგუფის პოლიტიკის შესაბამისად, აქტივი აღიარდა აღსრულებაში გადაცემული აქტივის რეალური ღირებულებით 3,215 ათასი ლარის ოდენობით. აქტივის რეალური ღირებულება განისაზღვრა აღსრულების ეროვნული

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ბიუროს მიერ საბაზრო მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ფლობს აღიარებულ და შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციებს და რომელსაც აქვს იგივე ლოკაციაზე და იგივე კატეგორიის ქონების შეფასების უახლესი გამოცდილება. განსხვავება ჩამორთმეული ქონების რეალურ ღირებულებასა და შესაბამის ფასს შორის აღიარებულია როგორც გაცემული სესხების გაუფასურების ზარალის კომპენსირება.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთი კლასიფიცირდება როგორც გასაყიდად გამიზნული აქტივი და შეფასებულია რეალური ღირებულებით. რეალური ღირებულება განსაზღვრულია მიმდინარე წლისათვის ჯგუფსა და პოტენციურ მყიდველს შორის გაყიდვის წინასწარ შეთანხმებაზე დაყრდნობით.

ქვემოთა ცხრილში მოცემულია საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ცვლილებები და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხებისთვის საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ
2019 წლის 1 იანვარს	-	-	(3,792)	(3,792)	391	-	5,914	6,305
საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის:								
გაუფასურების ზარალის კომპენსირება	-	-	1,255	1,255	-	-	-	
კაპიტალიზებული პროცენტი	-	-	-	-	19	-	-	19
აღიარების შეწყვეტა პერიოდის განმავლობაში	-	-	-	-	(410)	-	(3,710)	(4,120)
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის	**-**	**-**	**1,255**	**1,255**	**(391)**	**-**	**(3,710)**	**(4,101)**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე არ მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის:								
უცხოური ვალუტის და სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	-	-	333	333
2019 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**-**	**(2,537)**	**(2,537)**	**-**	**-**	**2,537**	**2,537**

ქვემოთა ცხრილში მოცემულია საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ცვლილებები და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხებისთვის შესადარისი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ
2018 წლის 1 იანვარს	-	(1,271)	-	(1,271)	3,605	4,665	-	8,270
საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის:								
ტრანსფერები:								
- საკრედიტო გაუფასურებულისთვის (დონე 1 და დონე 2-დან დონე 3-ში)	-	1,271	(1,271)	-	-	(4,665)	4,665	-
ცვლილებები ECL შეფასების მოდელის დაშვებებში	-	-	(2,521)	(2,521)	-	-	-	
კაპიტალიზებული პროცენტი	-	-	-	-	-	-	985	985
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	-	-	-	-	(47)	-	55	8
აღიარების შეწყვეტა პერიოდის განმავლობაში	-	-	-	-	(3,083)	-	-	(3,083)
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის	**-**	**1,271**	**(3,792)**	**(2,521)**	**(3,130)**	**(4,665)**	**5,705**	**(2,090)**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯზე არ მოქმედი ცვლილებები პერიოდისათვის:								
უცხოური ვალუტის და სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	(84)	-	209	125
2018 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**-**	**(3,792)**	**(3,792)**	**391**	**-**	**5,914**	**6,305**

ქვემოთ მოცემული ცხრილი შეიცავს ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო რისკის განფენილობის ანალიზს და რომლებისთვისაც ECL ანარიცხი აღიარებულია. ქვემოთ მოცემული სესხების საბალანსო ღირებულება ასევე წარმოადგენს ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალურ განფენილობას ამ სესხებისთვის.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2019				
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	POCI	სულ
- ვალდებულებების შეუსრულებლობა	-	-	2,537	-	2,537
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**-**	**-**	**2,537**	**-**	**2,537**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	(2,537)	-	(2,537)
საბალანსო ღირებულება	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2018				
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12 თვის ECL)	დონე 2 (არსებობის მანძილზე ECL SICR-თვის)	დონე 3 (არსებობის მანძილზე ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	POCI	სულ
- უმაღლესი	-	-	-	-	-
- კარგი	390	-	-	-	390
- ვალდებულებების შეუსრულებლობა	-	-	5,915	-	5,915
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**390**	**-**	**5,915**	**-**	**6,305**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	(3,792)	-	(3,792)
საბალანსო ღირებულება	**390**	**-**	**2,123**	**-**	**2,513**

უზრუნველყოფის ფინანსური ეფექტი წარდგენილია უზრუნველყოფის ცალკეული ღირებულებების განმარტებებით ისეთი აქტივებისთვის (i) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები უდრის ან აღემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას („ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები“) და (ii) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები ნაკლებია აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე („არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები“).

2019 წლის 31 დეკემბრისათვის არც ერთი სესხი იყო უზრუნველყოფილი.

უზრუნველყოფის ეფექტი 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის.

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
ათას ქართულ ლარში	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
გაცემული სესხი შპს „ვილლა მონტე“-ზე	390	564	-	-
გაცემული სესხი შპს „მშენებელი-3“-ზე	-	-	5,915	2,123

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო მოთხოვნები	3,651	2,536
სხვა მოთხოვნები	1,084	10
გამოკლებული გაუფასურების ზარალის ანარიცხი	-	-
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**4,735**	**2,546**
გადახდილი ავანსები	606	694
გამოკლებული გაუფასურების ანარიცხი	-	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**5,341**	**3,240**

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას რომელიც იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

ჯგუფის მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთი ძირითადად შედგება მოიჯარეების მიმართ მოთხოვნებისგან, მათთვის ECL-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე. მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთი დაფუძნებულია და ბოლო 2 საოპერაციო წლის ამონაგების გადახდის პროფილებზე 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრამდე და მოკორესპონდენტო ისტორიული საკრედიტო ზარალის გამოცდილებას ამ პერიოდში. ზარალის ისტორიული განაკვეთები კორექტირდება რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალში სავარაუდო მაკროეკონომიკური ფაქტორები რომლებსაც გავლენა აქვთ მომხმარებლების შესაძლებლობაზე რომ დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფმა დაადგინა რომ უცხოური ვალუტის კურსი და მშპ ყველაზე რელევანტური ფაქტორებია და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით. ინდივიდუალური შეფასებისთვის, ასევე ხდება ინდივიდუალური მომხმარებლის და იმ სექტორის გათვალისწინება რომელშიც ის საქმიანობს.

ვალდებულებების შეუსრულებლობის განაკვეთი უდრის 0%-ს, მას შემდეგ რაც სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთი ძირითადად შედგება მოიჯარეებისგან მისაღები ნაშთებისგან რომლებიც სტატისტიკურად გადაიხდება აღიარებიდან ორი-სამი კვირის განმავლობაში. შედეგად 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის ECL არ ყოფილა აღიარებული.

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფული სალაროში	41	51
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	2,882	5,471
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**2,923**	**5,522**

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები ძირითადად განთავსებულია ორ წამყვან ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით Ba3, Moody's-ის რეიტინგის სისტემით. უმნიშვნელო თანხა განთავსებულია ორ სხვა ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით არანაკლებ BB-, Standard and Poor's-ის რეიტინგის სისტემით.

13 გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები

გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები მოიცავს მიწის ნაკვეთს ბაკურიანში, საქართველო (საკადასტრო კოდი: 64.30.01.736). აქტივზე საკუთრების უფლება გადმოცემულ იქნა 2020 წლის მარტში, "მშენებელი-3"-ზე გაცემული სესხის უზრუნველყოფის ფორმით. აღსრულება მოხდა სესხის (# 10/07/2015) და იპოთეკის (# 150738378) 2015 წლის 10 ივლისის შეთანხმებების მიხედვით.

2019 წლის 31 დეკემბრისათვის ხელმძღვანელობამ დაამტკიცა აქტივის გაყიდვის გეგმა და ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისათვის ჯგუფს პოტენციური მყიდველიც ყავდა.

აქტივის აღიარებისა და შეფასების შეახებ მეტი დეტალებისათვის იხილეთ შენიშვნა 10.

14 საწესდებო კაპიტალი

ათას ქართულ ლარში	საწესდებო კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	**98,216**
საწესდებო კაპიტალის კლება	(3,492)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**94,724**
საწესდებო კაპიტალის კლება	(40,416)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**54,308**

საწესდებო კაპიტალი შემცირება უკავშირდება საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში განხორციელებულ რამდენიმე ფულად განაცემს შპს „გალერია ჰოლდინგის" მიმართ.

15 სესხები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სესხები ფინანსური ინსტიტუტებისგან	161,635	117,736
სულ სესხები	**161,635**	**117,736**

ჯგუფის სესხები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სესხები დენომინირებული:		
- აშშ დოლარში	161,635	117,736
სულ სესხები	**161,635**	**117,736**

გირავნობით დატვირთული და დაკავებული აქტივების შესახებ დეტალები განმარტებულია შენიშვნაში 23.

სესხების ვადები და საპროცენტო განაკვეთები გამსესხებლის მიხედვით:

	საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სესხები სს „თიბისი ბანკი"-დან	8.8% / 9%	08-თებ-31	80,486	76,408
სესხები სს „თიბისი ბანკი"-დან	8.8% / 9%	10-იანვ-22	14,418	-
სესხები სს „თიბისი ბანკი"-დან	8.8% / 9%	23-აპრ-20	11,981	-
სესხები სს „თიბისი ბანკი"-დან	8.8% / 9%	08-სექტ-22	8,868	-
სესხები სს „ბაზისბანკი"-დან	8.8% / 9%	08-თებ-31	24,398	23,826
სესხები სს „ბაზისბანკი"-დან	8.8% / 9%	23-აპრ-20	2,408	-
სესხები სს „ბაზისბანკი"-დან	8.8% / 9%	08-სექტ-22	1,204	-
სესხები სს „ვითიბი ბანკი"-დან	8.8% / 9%	08-თებ-31	17,872	17,502
სულ სესხები			**161,635**	**117,736**

15 სესხები (გაგრძელება)

ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

წმინდა ვალის შეჯერება. ქვედა ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის ანალიზი და ცვლილებები ჯგუფის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში თითოეული წარდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები წარდგენილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების საფინანსო საქმიანობის ნაწილში.

ათას ქართულ ლარში	სესხები
წმინდა ვალი 2018 წლის 1 იანვარს	**111,845**
ძირი თანხის დამატება	17,119
დარიცხული პროცენტი	10,977
გადახდილი ძირი თანხა	(14,466)
გადახდილი პროცენტი	(9,712)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	1,973
წმინდა ვალი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**117,737**
ძირი თანხის დამატება	50,569
დარიცხული პროცენტი	13,220
გადახდილი ძირი თანხა	(16,321)
გადახდილი პროცენტი	(12,498)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	8,929
წმინდა ვალი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**161,635**

16 ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის

მოძრაობა ანარიცხებში სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	საგადასახადო რისკები	სულ
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 1 იანვარს	-	-
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები	1,383	1,383
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	**1,383**	**1,383**

ზემოთ მოცემული ანარიცხი კლასიფიცირებულია როგორც მიმდინარე ვალდებულება რადგან ჯგუფს არ აქვს უპირობო უფლება რომ გადაავადოს გადახდა ერთ წელზე მეტი ხნით. ფულადი სახსრების გადინების მოსალოდნელი დროები მოცემულია ქვემოთ.

ანარიცხი გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციისთვის. ხელმძღვანელობა შესაბამისი საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციაზე და საგადასახადო ორგანოების დისკრეციულ უფლებებზე დაყრდნობით აფასებს, რომ შესაძლოა ჯგუფის ქონების გადასახადის რამდენიმე პოზიციის ცვლილება, საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. შესაბამისად, ჯგუფმა ასეთი გადასახადებისთვის შექმნა ანარიცხები. ნაშთი რომელიც 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავარაუდოდ ან მთლიანად გამოიყენება ან გამონთავისუფლდება როდესაც საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების შემოწმების უფლების ვადა ამოიწურება შემდეგია: 570 ათასი ლარი 2021 წლის ბოლოსთვის, 813 ათასი ლარი 2022 წლის ბოლოსთვის.

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო ვალდებულებები	472	685
ვალდებულებები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	342	1,114
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	**814**	**1,799**
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების დარიცხული ხარჯი	41	24
მიღებული ავანსები	124	9
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**979**	**1,832**

18 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის

საინვესტიციო ქონების მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულება ძირითადად მოიცავს სპეციალურ შეთანხმების შედეგად სამშენებლო კონტრაქტორ შპს „ანაგი"-სთვის და სავაჭრო მოლის მოჯარე შპს „მეიჯერელ საქართველო"-სთვის გადასახდელ თანხას.

ჯგუფმა უნდა დააკავოს შპს „ანაგის" შესრულებული სამშენებლო სამუშაოს ღირებულების 5%. დაკავებული თანხის ნახევარი მომწოდებელისათვის გადაიხდება შესრულებული სამშენებლო სამუშაოს მიღების საბოლოო დამტკიცებისას და მეორე ნახევარი როდესაც ერთ წლიანი გარანტიის პერიოდი ამოიწურება. 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის არსებული ვალდებულება 3,339 ათასი ლარის ოდენობით, უნდა დაიფაროს შემდეგ საანგარიშგებო პერიოდში.

ჯგუფი („მეიჯარე") ვალდებულია რომ 2,959 ათასი ლარი გაიღოს შპს „მეიჯერელ საქართველოს" (მოიჯარე) ოფისის ტერიტორიის მოსაწყობი სამუშაოებისთვის. ხელშეკრულების პირობები შემდეგია: მოიჯარე ვალდებულია რომ მოსაწყობი სამუშაოები შეასრულოს დაწყების თარიღამდე. მეიჯარის ფინანსური შენატანი მოიჯარის ოფისის ტერიტორიის მოსაწყობ სამუშაოებში შეადგენს 400 (ოთხას) აშშ დოლარს თითოეული კვ. მეტრისთვის (შემდეგში „მეიჯარის ინვესტიცია"). ყველა საქონელი და/ან მომსახურება რომელსაც შეისყიდის მოიჯარე მეიჯარის ინვესტიციის ფარგლებში, წარმოადგენს მეიჯარის ქონებას. მეიჯარემ უნდა შეასრულოს მეიჯარის ინვესტიციის სრული თანხის ერთიანი გადარიცხვა მოიჯარისგან ინვოისის მიღებიდან 5 (ხუთ) სამუშაო დღეში და შეასრულოს შესაბამის მიღება-ჩაბარების აქტი მხარეების მიერ. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვალდებულება დასაფარია შემდეგ საანგარიშგებო პერიოდში.

19 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით

ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

ათას ქართულ ლარში	2019	2018
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	26,988	19,203
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	6,723	5,093
სულ ამონაგები	**33,711**	**24,296**

ჯგუფი შემოსავალს იღებს ერთადერთი ლოკაციიდან: რუსთაველის გამზირი 2/4, თბილისი, საქართველო (სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი").

მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები წარმოადგეს მოიჯარეებისგან მიღებულ გარანტიის თანხებს, რაც დაბრუნებას ექვემდებარება ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან შეწყვეტის შემთხვევაში.

19 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით (გაგრძელება)

კომპანია უფლებამოსილია გამოიყენოს ავანსის თანხა მოიჯარის მხრიდან დაგვიანებული გადახდის შემთხვევაში ვადის დადგომის შეტყობინების შემდეგ. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსებიდან ამონაგები არ აღიარებულა 2019 და 2018 წლებში.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების აღიარების დროები (ამონაგების თითოეული წყაროსთვის) შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2019	2018
დროის გარკვეულ მომენტში	2,231	1,971
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	4,492	3,122
სულ ამონაგები	**6,723**	**5,093**

დროის გარკვეულ მომენტში აღიარებული ამონაგები მოიცავს პარკინგის მოსაკრებლებს და შემოსავალს გასართობ ცენტრ „რია-რია"-დან 747 ათასი და 1,484 ათასი ლარის ოდენობით. (2018: 651 ათასი და 1,320 ათასი ლარი). გარკვეული პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ამონაგები მოიცავს უსაფრთხოების, დასუფთავების და შენონის სხვა საერთო ხარჯების სერვისების დარიცხვას

წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულებით გაყიდვებიდან უდრის ნულს. სააგენტო ურთიერთობებიდან ამონაგების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

20 სხვა შემოსავალი

ათას ქართულ ლარში	2019	2018
შემოსავალი საქონლის გაყიდვიდან	987	-
შემოსავალი ჯარიმებიდან	11	281
სხვა შემოსავალი	73	30
სულ სხვა შემოსავალი	**1,071**	**311**

21 სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა

ათას ქართულ ლარში	2019	2018
წმინდა შემოსავალი/ზარალი საკურსო სხვაობიდან	585	763
სერვისის საკომისიო	295	437
გამოყენებული მასალები	189	98
მივლინების ხარჯი	153	47
საკომუნიკაციო ხარჯი	115	113
ბანკის საკომისიოები	95	49
ქირის ხარჯი	50	6
მგზავრობის ხარჯი	45	24
სხვა ხარჯები	83	160
სულ სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა	**1,610**	**1,697**

22 ფინანსური ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	2019	2018
საპროცენტო ხარჯი	13,292	9,812
ზარალი საკურსო სხვაობიდან მინუს შემოსავალი სესხებიდან	8,929	3,217
სულ ფინანსური ხარჯები	**22,221**	**13,029**
გამოკლებული კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	(323)	(961)
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური ხარჯები	**21,898**	**12,068**

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივი საქმიანობაში ჯგუფმა დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი.

2019 წლის 31 დეკემბერს ჯგუფი სასამართლო დავაში იმყოფებოდა შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯია"-სთან, რომელსაც დავა ქონდა ექსკლუზიური საბროკერო სერვისის შეწყვეტასთან დაკავშირებით. მომჩივანი ითხოვდა ჯამურად 1,046 ათასი აშშ დოლარის გადახდას. ანარიცხი არ აღიარებულა რადგან ჯგუფმა მოიგო პირველი ინსტანციის სასამართლოში იგივე შემთხვევასთან დაკავშირებით და ხელმძღვანელობას სჯერა რომ არაა მოსალოდნელი, ფაქტმა გამოიწვიოს რაიმე მნიშვნელოვანი ზარალი.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე.

აღნიშნულმა გარემოებებმა შეიძლება საქართველოში საგადასახადო რისკები წარმოქმნას, რაც მნიშვნელოვნად მაღალია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში.

აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტირებას, რომელიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე.

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარანტიები. ერთადერთი არსებითი გარანტია უკავშირდება მშენებელ კონტრაგენტ შპს „ანაგი“-ს. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 17.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და დაკავებული აქტივები. 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერს საინვესტიციო ქონება მთლიანად დატვირთული იყო სესხების უზრუნველყოფაში საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 9.

მიწასთან და შენობებთან დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მთლიანი ბალანსი დატვირთული იყო სესხის უზრუნველყოფაში 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული პერიოდისთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8.

დამატებით, შპს „მოვატ საქართველო“-ს წილი შპს „გალერია თბილისი“-ში ასევე დატვირთული იყო იგივე სესხების პირობებით.

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. ჯგუფი ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები ჯგუფისათვის, მათ შორის დაფინანსების სასწრაფო მოთხოვნა, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების ზრდა ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამოცხადება. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დარღვეული ჰქონდა სესხის პირობები სესხის რამდენიმე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით. თუმცა, ხელმძღვანელობამ წლის დასასრულამდე მიიღო წერილები კრედიტორებისგან, რომელითაც ბანკი არ იყენებს უფლებას რომ მოითხოვოს არსებული სესხების დაჩქარებული გადახდა. შესაბამისად, სესხები კლასიფიცირებულია მიმდინარედ და გრძელვადიანად თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით.

24 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო.

საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება ჯგუფის მიერ გასესხების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან საკრედიტო პირობებით, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს და ბალანსგარეშე კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, კრედიტის გაზრდის ვალდებულებისთვის, გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზების და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტივისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ვალდებულების თანხა.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ფრთხილად მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს მოდელებს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობებზე, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე და დროის გასვლაზე დამოკიდებულებით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება მოითხოვს სხვა შეფასებებს ვალდებულებების შეუსრულებლობის მოხდენის ალბათობისათვის, მასთან ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და კონტრაგენტებს შორის ვალდებულებების შეუსრულებლობის კორელაციებისთვის.

ლიმიტები. ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა ("PD"), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი ("EAD"), ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი ("LGD") და დისკონტირების განაკვეთი.

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი. მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს *მთლიანი ვადის ECL*-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც დგება ყველა შესაძლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი დარჩენილი პერიოდისათვის. *12 თვის ECL* წარმოადგენს მთლიანი ვადის ECL-ის წილს რომელიც დგება ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და შესაძლებელია 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღიდან, ან დარჩენილი მთლიანი პერიოდის *ფინანსური ინსტრუმენტისთვის* თუ ის ერთ წელზე ნაკლებისაა.

ECL-ები რომლებიც ხელმძვანელობის მიერ ფასდება ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის. შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

PD-ს გაზომვის მიზნებისთვის, ჯგუფი განსაზღვრავს ვალდებულებების შეუსრულებლობას როგორ სიტუაციას როდესაც განფენილობა აღწევს ერთს ან მეტს შემდეგი კრიტერიუმებიდან:

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
    - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
    - მოვალე გადახდისუუნაროა;
    - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება.

განმარტების მიზნისათვის, ჯგუფის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება ჯგუფის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის.

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო თვისთვის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის. ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის გამოთვლა და SICR-ის შეფასება მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. ჯგუფმა განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. ჯგუფის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოური ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთის შემცველ აქტივებისა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის მაქსიმალური განფენილობის ლიმიტს მთლიანობაში ორივე, ღამის და დღის პოზიციის მიხედვით, რომლის მონიტორინგიც ყოველდღიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

	2019 წლის 31 დეკემბერს			2018 წლის 31 დეკემბერს		
ათას ქართულ ლარში	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	2,891	(165,201)	**(162,310)**	7,096	123,781	**(116,685)**
ევრო	60	(68)	**(8)**	42	24	**18**
ქართული ლარი	4,707	(3,478)	**1,229**	3,443	830	**2,613**
სულ	**7,658**	**(168,747)**	**(161,089)**	**10,581**	**124,635**	**(114,054)**

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში და არაფულად აქტივებში არ განიხილება რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემცველად. 2018 წლის 31 დეკემბერს, ჯგუფს ნაშთები ქონდა ქართულ ლარსა და სხვა ვალუტებში.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა ჯგუფის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღისათვის გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

	2019 წლის 31 დეკემბერს		2018 წლის 31 დეკემბერს	
ათას ქართულ ლარში	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2018: 20%-ით)	(32,462)	(27,593)	(23,859)	(20,280)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2018: 20%-ით)	32,462	27,593	23,859	20,280
ევროს გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2018: 20%-ით)	(2)	(2)	4	3
ევროს გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2018: 20%-ით)	2	2	(4)	(3)

განფენილობა გამოითვლება მხოლოდ ფულადი ნაშთებისთვის რომლებიც დენომინირებულია სამუშაო ვალუტიდან განსხვავებულ ვალუტაში ჯგუფის შესაბამის საწარმოში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

ქვედა ცხრილი აჯამებს ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2019						
სულ ფინანსური აქტივები	7,658	-	-	-	-	7,658
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(44,264)	(695)	(24,915)	(45,616)	(53,256)	(168,747)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის დეფიციტი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**(36,626)**	**(695)**	**(24,915)**	**(45,616)**	**(53,256)**	**(161,089)**
31 დეკემბერი 2018						
სულ ფინანსური აქტივები	8,068	-	2,513	-	-	10,581
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,436)	(6,995)	(2,736)	(27,940)	(85,529)	(124,636)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის დეფიციტი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**6,632**	**(6,995)**	**(223)**	**(27,940)**	**(85,529)**	**(114,055)**

ჯგუფის ყველა სავალო ინსტრუმენტი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელია და „რეფრაისი" ხდება თვიურ საფუძველზე.

ჯგუფს არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო რისკების მართვის მხრივ, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არის უმნიშვნელო ჯგუფის საქმიანობისათვის.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანიას სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფს აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს ჯგუფის ხელმძღვანელობის მხრიდან.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(44,685)	(2,431)	(24,528)	(71,923)	(69,198)	(212,765)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(814)	-	-	-	-	(814)
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(6,298)	-	-	(6,298)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**(45,499)**	**(2,431)**	**(30,826)**	**(71,923)**	**(69,198)**	**(219,877)**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები ფინანსური ინსტიტუტებისგან	(1,228)	(6,162)	(7,852)	(65,035)	(116,286)	(196,563)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(1,799)	-	-	-	-	(1,799)
საგარანტიო ვალდებულება	-	-	(5,099)	-	-	(5,099)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**(3,027)**	**(6,162)**	**(12,951)**	**(65,035)**	**(116,286)**	**(203,461)**

25 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება დააკორექტიროს მეწილესთვის გადახდილი დივიდენდები ან დაუბრუნოს კაპიტალი მეწილეს.

კაპიტალის ოდენობა რომელსაც ჯგუფი მართავდა 2019 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 30,973 ათას ლარს (2018 წლის 31 დეკემბერს: 76,553 ათასი ლარი).

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ, ფასები) ან ირიბად (მაგ, წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (რაც

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

არადაკვირვებადი მონაცემებია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება ისეთი დაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, მაშინ გვაქვს მესამე დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც განმარტებულია

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა მათი საბალანსო ღირებულების ტოლად.

ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ. საინვესტიციო ქონების საბაზრო ფასი განსაზღვრულია დამოუკიდებელი შემფასებლის შპს „ბიდიო“-ს ანგარიშზე დაყრდნობით, რომელიც ფლობს აღიარებულ და შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციას და რომელსაც აქვს იგივე ადგილას და იგივე კატეგორიის ქონების შეფასების უახლესი გამოცდილება. ზემოთ მოცემული საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულება განსაზღვრულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ინდივიდუალური ერთეულებისთვის: სავაჭრო მოლი, სასტუმრო, ჰოსტელი, ოფისები.

იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2019				31 დეკემბერი 2018			
ათას ქართულ ლარში	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები								
სხვა ფინანსური აქტივები								
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	4,735	-	4,735	-	2,546	-	2,546
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	2,923	-	2,923	-	5,522	-	5,522
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	319,274	178,949	-	-	252,553	178,949
სულ აქტივები	**-**	**7,658**	**319,274**	**186,607**	**-**	**8,068**	**252,553**	**187,017**

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2019				31 დეკემბერი 2018			
ათას ქართულ ლარში	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები								
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	(161,635)	-	(161,635)	-	117,737	-	117,737
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	(814)	-	(814)	-	1,799	-	1,799
- ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	(6,298)	-	(6,298)	-	5,099	-	5,099
სულ ვალდებულებები	**-**	**(168,747)**	**-**	**(168,747)**	**-**	**124,635**	**-**	**124,635**

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულებაა. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ მოსალოდნელ სამომავლოდ მისაღებ ფულად ნაკადებს, რომელიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ევროობლიგაციების რეალური ღირებულება ეფუძნება კოტირებულ საბაზრო ფასებს. სხვა ვალდებულებების რეალური ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები, ფასდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთამდე დისკონტირების საფუძველზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც გააჩნიათ მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადები.

27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები შეფასებული FVTPL-ით; (ბ) სავალო ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით, (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას ან შემდგომ. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი ვარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ კატეგორიაში.

28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

2020 წლის იანვარში, ჯგუფმა სესხის ახალი ხელშეკრულება #4102409-10809225 გააფორმა თიბისი ბანკთან, რათა მოეხდინა სესხის #4102409-87775793 რეფინანსირება. უფრო კონკრეტულად, მიმდინარე ძირი თანხის მნიშვნელოვანი ნაწილი, 14,950 აშშ დოლარის ოდენობით, რეფინანსირდა 13,500 ათასი ევროს მიღებით, წლიური განაკვეთით 6% პლუს ექვსი თვის Euribor. ახალი სესხის ძირი თანხის დაფარვა მოხდება ყოველთვიურად სესხის ვადის ბოლომდე, 2031 წლის 9 თებერვლამდე.

28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები (გაგრძელება)

2020 წლის ივნისში, ჯგუფმა სესხის ახალი ხელშეკრულება #4102409-10972404 გააფორმა თიბისი ბანკთან, რათა მოეხდინა სესხის #4102409-10904870 რეფინანსირება. ხელშეკრულების თანხა უდრის 1,500 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტ ევროს. სესხის საპროცენტო განაკვეთი განსაზღვრულია გაცემის თარიღისათვის 6 თვის Euribor პლუს ძირითადი წლიური პროცენტი, შედეგად ზემოთხსენებული საპროცენტო განაკვეთების ჯამია 6.75%. ახალი სესხის ძირი თანხის დაფარვა მოხდება ყოველთვიურად სესხის ვადის ბოლომდე, 2023 წლის 9 თებერვლამდე.

2020 წლის ივნისში, ჯგუფმა სესხის ახალი ხელშეკრულება #4102409-10972398 გააფორმა თიბისი ბანკთან და ბაზისბანკთან რათა მოეხდინა სესხების #4102409-10266999 და #4102409-10646104 რეფინანსირება. ხელშეკრულების თანხა უდრის 8,500 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტ ევროს. უფრო კონკრეტულად 8,082 აშშ დოლარი აღებულ იქნა თიბისი ბანკიდან ხოლო 417 აშშ დოლარი ბაზისბანკიდან. სესხის საპროცენტო განაკვეთი განსაზღვრულია გაცემის თარიღისათვის 6 თვის Euribor პლუს ძირითადი წლიური პროცენტი, შედეგად ზემოთხსენებული საპროცენტო განაკვეთების ჯამია 6.75%. ახალი სესხის ძირი თანხის დაფარვა მოხდება ყოველთვიურად სესხის ვადის ბოლომდე, 2022 წლის 8 სექტემბრამდე.

2020 წლის ივნისში, ჯგუფმა სესხის ახალი ხელშეკრულება #4102409-10972402 გააფორმა თიბისი ბანკთან და ბაზისბანკთან რათა მოეხდინა სესხის #4102409-10702548 რეფინანსირება. რეფინანსირება. ხელშეკრულების თანხა უდრის 3,700 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტ ევროს. უფრო კონკრეტულად 2,849 აშშ დოლარი აღებულ იქნა თიბისი ბანკიდან ხოლო 835 აშშ დოლარი ბაზისბანკიდან. სესხის საპროცენტო განაკვეთი განსაზღვრულია გაცემის თარიღისათვის 6 თვის Euribor პლუს ძირითადი წლიური პროცენტი, შედეგად ზემოთხსენებული საპროცენტო განაკვეთების ჯამია 6.75%. ახალი სესხის ძირი თანხის დაფარვა მოხდება ყოველთვიურად სესხის ვადის ბოლომდე, 2021 წლის 9 მარტამდე.

2020 წლის ივნისში, ჯგუფმა სესხის ახალი ხელშეკრულება #4102409-10972330 გააფორმა თიბისი ბანკთან, ბაზისბანკთან და ვითიბი ბანკთან რათა მოეხდინა შემდეგი სესხების რეფინანსირება: #4102409-8775793, #41024099136495, #41024099143301, #410240910233331. ხელშეკრულების თანხა უდრის 21,315 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტ ევროს. უფრო კონკრეტულად 12,846 აშშ დოლარი აღებულ იქნა თიბისი ბანკიდან, 3,778 აშშ დოლარი ბაზისბანკიდან, ხოლო 4,691 აშშ დოლარი ბაზისბანკიდან. სესხის საპროცენტო განაკვეთი განსაზღვრულია გაცემის თარიღისათვის 6 თვის Euribor პლუს ძირითადი წლიური პროცენტი, შედეგად ზემოთხსენებული საპროცენტო განაკვეთების ჯამია 6.75%. ახალი სესხის ძირი თანხის დაფარვა მოხდება ყოველთვიურად სესხის ვადის ბოლომდე, 2031 წლის 8 თებერვლამდე.

COVID-19. 2019 წლის ბოლოს ჩინეთიდან გავრცელა ინფორმაცია COVID-19-ის (კორონავირუსი) შესახებ. წლის ბოლოს არსებული მდგომარეობით, უცნობი ვირუსის შემთხვევების მცირე რაოდენობის შესახებ განაცხადა ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ. 2020 წლის პირველ რამდენიმე თვეში ვირუსი გლობალურად გავრცელდა, და მისი ნეგატიური გავლენა სწრაფად გაიზარდა. ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ვირუსის გავრცელება არამაკორექტირებელი ბალანსის შედგენის შემდეგი მოვლენაა. ამ ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღიდან სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება და ამ თარიღისათვის არ აქვს ცხადი გავლენა ჯგუფის ფინანსურ მაჩვენებლებზე, თუმცა სამომავლო ეფექტების წინასწარ განჭვრეტაც შეუძლებელია. ხელმძღვანელობამ შეადგინა გეგმა რომლის მიხედვითაც კრიზისული პერიოდი 4 თვე გაგრძელდება რომლის განმავლობაშიც ჯგუფის ყოველთვიური ამონაგები დაახლოებით 40 ათასი აშშ დოლარის ტოლი იქნება. შემდგომი აღდგენის პერიოდი სავარაუდოა რომ გაგრძელდება 6 თვე 2020 წლის ივლისიდან, რა დროიდანაც შემოსავალი დაიწყება მიმდინარე შემოსავლის 50%-იდან და დასასრულს იქნება 100%. ამონაგები ამჟამად გაქირავებული საოფისე სივრციდან („ოფისი 1“) დაუბრუნდება ძველ ნიშნულს კრიზისული პერიოდის დასრულებისთანავე. 2,037 კვ. მეტრი საოფისე სივრცის („ოფისი 2“) გახსნა, რომელიც ამჟამად წარმოადგენს დაუსრულებელ მშენებლობას, გადაიდო შემდეგი წლის დასაწყისამდე. ხელმძღვანელობა გააგრძელებს შესაძლო გავლენის მონიტორინგს და გადადგამს ყველა შესაძლო ნაბიჯს ამ გავლენების შესამსუბუქებლად.

29 სააღრიცხვო პოლიტიკები იჯარებისთვის 2019 წლის 1 იანვრამდე

საოპერაციო იჯარები. როდესაც ჯგუფი წარმოადგენს მოიჯარეს იჯარაში რომელშიც ჯგუფს მეიჯარისგან არ გადაეცემა იჯარის საგნის ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი საიჯარო გადასახდელები აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის არაგაუქმებადი პერიოდი რომელშიც მოიჯარეს აქვს აქტივის იჯარის კონტრაქტი ნებისმიერ სამომავლო ვადასთან ერთად რომლის გამოყენების უფლებაც აქვს მოიჯარეს რათა გააგრძელოს აქტივის იჯარა, დამატებითი გადასახადით თუ მის გარეშე, როდესაც იჯარის დასაწყისში საიმედოდ გარკვეულია რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ უფლებას.

შპს მოვატ ჯორჯია

მმართველიბითი ანგარიში

ჯგუფის საქმიანობის მიმოხილვა

1. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

შპს მოვატ საქართველო (შემდგომში - „ჯგუფი“) დაარსდა 2007 წლის 27 ივლისს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 204535173, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს სამართლის შესაბამისად და მოქმედებს საქართველოში. მოვატ საქართველო არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას, ვინაიდან მის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების მართვისა და საოჯახო გართობის ინდუსტრიაში მოქმედი შვილობილი კომპანიების კაპიტალით უზრუნველყოფა.

ჯგუფში გაერთიანებულია საქართველოში მოქმედი შემდეგი კომპანიები:

		წილი		
შვილობილი კომპანია	ძირითადი საქმიანობა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
შპს გალერია თბილისი	საოჯარო ფართის გაქირავება	98.1%	98.1%	98.1%
სს უნივერმაღი თბილისი	პასიური	100%	100%	100%
შპს კაფე თბილისი -5	პასიური	100%	100%	100%
შპს რია-რია	საბავშვო გასართობი ცენტრი	100%	100%	100%

ჯგუფის 100%-იანი წილის მფლობელი არის შპს გალერია ჰოლდინგი. ჯგუფის საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენს GCF LP - შეზღუდული პარტნიორობა, რომელიც ჩამოყალიბდა კაიმანის კუნძულებზე.

2019 წლის ბოლოსთვის, შპს გალერია თბილისში დასაქმებული იყო 27 ადამიანი (2018 წლის ბოლოს 26), ხოლო შპს რია-რიაში კი - 40 ადამიანი (2018 წლის ბოლოს 30). შპს მოვატ საქართველოს არ ჰყავს თანამშრომელი.

შპს გალერია თბილისი დაარსდა 2008 წლის 24 ივლისს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარა თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო ცენტრში რუსთაველის გამზირზე, თბილისში.

გალერია თბილისის შენობისგან შესაძლებელია გამოიყოს შემდეგი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი განყოფილებები - 1) მფლობელის მიერ მართული სავაჭრო ცენტრი გალერია თბილისი 2) სასტუმრო რადიუსი თბილისი, რომელსაც მართავს შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი“ 3) ოფის 1, რომელიც სრულად გაქირავებულია შპს „არვატო ცეერემ ჯორჯია“-ზე 2019 წლის მაისიდან. მისი ფართი შეადგენს დაახლოებით 2400 კვ.მ-ს 4) ოფის 2, რომლის ფართიც დაახლოებით 2000 კვ.მ-ს შეადგენს და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იმყოფება მშენებლობის ფაზაში.

ძველმა მფლობელებმა გალერია თბილისის პროექტის განხორციელება დაიწყეს 2007 წელს, როდესაც განხორციელდა პროექტის დიზაინი. კომპანია GCF Real Estate-მა, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს თანაინვესტირების ფონდის (GCF ფონდი) წევრ კომპანიას, შეისყიდა ჯგუფის 100% წილი და გახდა ექსკლუზიური მფლობელი 2015 წელს. GCF ფონდი დაარსდა საინვესტიციო საზოგადოების მზარდი ინტერესის შედეგად, რომელიც მიზნად ისახავდა საქართველოში ინვესტიციების განხორციელებას. ფონდი მიზანია საქართველოს განვითარებადი სექტორების უნიკალურ პროექტებში თანაინვესტირება. შეძენის შემდეგ მიმდინარე მფლობელებმა განახორციელეს ცვლილებები პროექში, რის შედეგად დამატებულ იქნა კინოს, სასტურმოს და ოფისის მშენებლობა, რამაც გაზარდა პროექტის ფუნქციონალური დატვირთვა და შესძინა მას დამატები ხიბლი. მშენებლობის ძირითადი ნაწილი დაიწყო 2016 წლის აპრილში და დასრულდა 1.5 წლიან მოკლე პერიოდში. სავაჭრო ცენტრი შედგება 25 000 კვ. მ. ფართისგან, რომელიც გაქირავებულია ახალი საერთაშორისო და ასევე ადგილობრივ ბრენდებზე.

სავაჭრო ცენტრი გაიხსნა 2017 წლის დეკემბერში 60%-იანი დატვირთულობით. გახსნილ ბრენდები განიცდიდნენ შემოსავლების მაღალი ზრდის ტემპს, რამაც ხელი შეუწყო სავაჭრო ცენტრის მაღალ საოპერაციო მოგებაზე გასვლას. 2019 წელი, რომელიც იყო კომპანიის მეორე საოპერაციო წელი, დასრულდა 100%-იანი დატვირთულობით. ახალი საერთაშორის ბრენდები, რომლებიც პირველად შემოვიდნენ საქართველოს ბაზარზე წარმოადგენენ შემოსული ბრენდების 30%. სავაჭრო ცენტრის ფინანსური შედეგები წარმოდგენილია მე-5 პუნქტში. კომპანიის სესხების დოლარიზაციის გამო ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებამ წარმოშვა მნიშვნელოვანი საკურსო სხვაობის ზარალი, რამაც უარყოფითად იმოქმედა კომპანიის წმინდა მოგებაზე. თუმცა, საკურსო სხვაობის ხარჯი ერთჯერადი მოვლენა იყო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება თბილისში, საქართველოში, რომელიც არის განვითარებადი ბაზარი და ახასიათებს მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო რისკები. რეგიონში მოსალოდნელია საცალო ვაჭრობის ინდუსტრიას მნიშვნელოვანი ზრდა, რომელიც ემყარება ტურიზმში და ვაჭრობაში (განსაკუთრებით ევროპასთან DCFTA თავისუფალი ვაჭრობის შეთანხმების შედეგად) მზარდ ტენდენციებს.

მენეჯმენტისთვის რთულია ყველა შესაძლო დინამიკის პროგნოზი, რასაც შეიძლება რომ ზეგავლენა ჰქონდეს ქართულ ეკონომიკაზე და შემდგომ უკვე კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი იღებს ყველა აუცილებელ ზომებს იმისათვის, რომ ხელი შეუწყოს კომპანიის განთვითარებას და მდგრადობას.

შპს „გალერია თბილისი“ არის 100% - იანი წილის მფლობელი შპს „რია-რია“ - ში, რომელიც გაიხსნა 2018 წლის მარტში და ოპერირებს საბავშვო გასართობ ცენტრს სავაჭრო ცენტრ გალერია თბილისში. საბავშვო გასართობი ცენტრი დაფინანსდა შპს გალერია თბილისის მიერ იმ მიზნით, რომ გაზრდილიყო სავაჭრო ცენტრის ხიბლი, სადაც ბავშვებს და ოჯახებს ექნებოდათ თანამედროვე გასართობი საშუალება და მაღალი ხარისხის მომსახურების დონე. საბავშვო ცენტრი იკავებს

დაახლოებით 1152 კვ. მ.-ს და შედგება ორი სართულისგან. ცენტრში განთავსებულია დაბადების დღის ცენტრი, ავდოტრომი, საძრომიალო ზონა, ბატუტები, სათამაშო აპარატები და ა.შ.

2019 წლის ივნისში ხელმოწერილ იქნა კონტრაქტი შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტ"-თან სასტუმროს ოპერირების შესახებ, რომელმაც საქმიანობა დაიწყო იმავე თვეში. სასტუმრო რადიუსი, რომელიც დაახლოებით 3922 კვ. მ.-ს იკავებს, არის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი, თანამედროვე ტიპის 78 ნომრიანი სასტუმრო. იგი საშუალო საფასო სეგმენტზეა გათვლილი. სასტუმროში განთავსებული ხუთი სხვადასხვა კატეგორიის ოთახი მორგებულია სოციალურად აქტიურ სტუმრებზე, მათზე, ვისაც სურთ, ხელმისაწვდომ ფასად დაისვენონ ქალაქის ცენტრში და განახორციელონ წარმატებული ბიზნეს და ტურისტული ვიზიტები საქართველოში.

2. სუბიექტის სამომავლო განვითარების გეგმები;

2021 წლის დასაწყისიდან იგეგმება საოფისე ფართების გაქირავება, რომელიც ჰოსტელის პროექტის ნაცვლად ხორციელდება. აშნიშნულის შესახებ მენეჯმენტის მიერ გადაწყვეტილება 2019 წლის ივლისში იქნა მიღებული, რომლის დროსაც ჰოსტელის პროექტი შეიცვალა ოფისების პროექტით. ოფისების პროექტი დაკავშირებულია დაბალ ხარჯებთან და ნაკლებ მმართველობით ჩარევასთან.

3. კომპანიის მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობის მიმოხილვა;

კომპანია არ იყო დაკავებული კველევისა და განვითარების საქმიანობით 2019 წელს.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ;

კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ფილიალი.

5. მნიშვნელოვანი ფინანსური და არა-ფინანსური მაჩვენებლები;

მნიშვნელოვანი ფინანსური ინდიკატორები არის შემდეგი:

	'000 GEL	2019	2018
1	შემოსავალი	33 711	24 296
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16 177	8 231
3	წლის მოგება/(ზარალი)	(5 164)	(2 112)
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	48%	34%
5	წლის მოგების/(ზარალის) მარჟა	(15%)	(9%)

მნიშვნელოვანი არა-ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2019	2018
1	მაღაზიების რაოდენობა	133	126
2	გალერიას თანამშრომლები	27	26
3	რია-რიას თანამშრომლები	40	30

2018 წელთან შედარებით მნიშვნელოვნად გაიზარდა კომპანიის შემოსავლები 2019 წელს, რაც გამოწვეული იყო იმით, რომ უკვე წლის დასაწყისიდან სავაჭრო ცენტრი თითქმის სრულად იყო დატვირთული. აღნიშნულმა გამოიწვია კომპანიის ხარჯების შედარებით გაზრდაც. განსაკუთრებით გაიზარდა მოვლა-პატრონობის, ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი, რაც აგრეთვე ძირითადი საშუალებების და მატერიალური სახსრების გაზრდას და სრულყოფილად ფუნქციონირებას უკავშირდება.

დამატებითი სესხის ათვისებამ და ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებამ 2018 წელს წარმოშო საკურსო სხვაობის ზარალი. აღნიშნული ტენდეცია შენარჩუნდა 2019 წელსაც, კერძოდ დამატებით იქნა ათვისებული სესხის თანხები, რამაც გამოიწვია მეტი სესხის პროცენტის ხარჯი 2018 წელთან შედარებით. 2019 წელს გაცილებით მეტი აღმოჩნდა საკურსოს ცვლილებით გამოწვეული ზარალიც 2018 წელთან შედარებით.

6. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის წილის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით;

კომპანიას არ განუხორციელებია წილის გამოსყიდვა 2019 წელს. შპს მოვატ საქართველომ მოახდინა ორი შვილობილი კომპანიის თავისთან შერწყმა - სააქციო საზოგადოება უნივერმაღი თბილისი და შპს კაფე თბილისი-5, ვინაიდან აღნიშნული კომპანიები აღარ ეწეოდნენ აქტიურ საქმიანობას.

7. დამატებითი განმარტებები წლიური ფინანსური უწყისების შესახებ;

კომპანიის ქონების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის, შპს „ბიდიო“ - ს მიერ მომზადებული ანგარიშის საფუძველზე. შპს „ბიდიო“ ფლობს აღიარებულ და შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციას, აგრეთვე ქოების შეფასების გამოცდილებას ამავე მდებარეობაში და სეგმენტში. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების, ქონების და აღჭურვილობის რეალური ღირებულება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულებისთვის განისაზღვრა შემდეგი რედაქციით: სავაჭრო ცენტრი - 99,135 ათასი აშშ დოლარი; სასტუმრო - 6,764 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 1 – 5,440 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 2 – 2,659 ათასი აშშ დოლარი.

2019 სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული პრეფერენციების კვლევავ, რომლის სამიზნე ჯგუფს 2000 ლარზე მეტი პირადი შემოსავლის მქონე პირები წარმოადგენდა აჩვენა, რომ გალერია თბილისს ყველაზე მეტი ადამიანი სტუმროს და ეს რიცხვი 36% - ს შეადგენს. მენეჯმენტი აგრძელებს ყოველწლიურად მონაწილეობის მიღებას სხვადასხვა საერთაშორისო კონფერენციებში, სადაც ტარდება შეხვედრები და მოლაპარაკებები საერთაშორისო ბრენდებთან, რომლებიც უფრო მოთხოვნადია სავაჭრო ცენტრისათვის.

8. კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი სახსრების რისკების მიმოხილვა და მათი განეიტრალების მექანიზმები;

გალერია თბილისის შემოსავლებმა განიცადა მნიშვნელოვანი ზრდა. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ფულადი სახსრების სტაბილურობა, კომპანიის მენეჯმენტი ყოველთვიურად ახორციელებს ბრენდების საქმიანობის მონიტორინგს და მიმოხილვს, რაც მოიცავს ყოველდღიური კლიენტების რაოდენობას, გაყიდვებს და დატვირთულობის ხარჯის კოეფიციენტს, რომლიც არის იჯარის ხარჯის შეფარდება გაყიდვებთან. შედეგად, კომპანია მუშაობს რომ ჩანაცვლდეს შედარებით ცუდად მომუშავე მოიჯარეები ახალი ბრენდებით. იჯარის აგროვება ხდება ინვოისების დაგზავნიდან 15-30 დღეში. რია-

რიას შემთხვევაში კი საქმიანობა ხორციელდება წინასწარ გადახდილი ბარათებით და შესაბამისად ხდება წინასწარ დარიცხული შემოსავლების ფულადი სახით მიღება.

ახალი კორონავირუსის (COVID-19) პანდემიად გამოცხადების გათვალისწინებით, 2020 წლის 21 მარტიდან ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა, შეუზღუდა მთელი რიგი საქმიანობები და დაიხურა ობიექტები.

შეზღუდვები შეეხო აგრეთვე მსხვილ სავაჭრო მოლებს და შესაბამისად თითქმის მთლიანად შეჩერდა კომპანიის ძირითადი საქმიანობა, რამაც შემოსავლების დაახლოებით 95% -ით შემცირება გამოიწვია. მთლიანად შეუჩერდა საქმიანობის უფლება გასართობ ცენტრ რია-რიას და სასტუმრო რადიუსს.

საქართველოს მთავრობამ საგანგებო მდგომარეობით გამოწვეული შეზღუდვების შემსუბუქების ეტაპები დაასახელა, რომელიც VI ეტაპისაგან შედგება. ამ გეგმის მიხედვით სავაჭრო მოლის გახსნის თარიღად 8 ივნისი (IV ეტაპი) განისაზღვრა, ხოლო გასართობი ცენტრ რია-რიას და სასტუმრო რადიუსის გახსნის თარიღად კი 6 ივლისი (VI ეტაპი).

ზემოთ აღნიშნულის და კომპანიის წინაშე არსებული ფინანსური რისკების გათვალისწინებით, მენეჯმენტის მიერ გატარდა შემდეგი ზომები:

- განისაზღვრა კრიზისული, ანუ საგანგებო მდგომარეობის გათვალისწინებით არსებული შეზღუდვების 3 თვიანი პერიოდი და პოსტკრიზისული, ანუ შეზღუდვების მოხსნის შემდგომი 18 თვიანი პერიოდი.
- მოსალოდნელი ფინანსური რისკების თავიდან ასაცილებლად მოხდა შესაბამისი რესურსების მობილიზება პარტნიორების მიერ, რაც კომპანიას შეუფერხებლად ფუნქციონირების საშუალებას მისცემს როგორც შეზღუდვების პერიოდში, აგრეთვე შეზღუდვების მოხსნის შემდგომ, მანამ სანამ კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლები არ დაუბრუნდება შეზღუდვების დაწესებამდე არსებულ მაჩვენებლებს.
- მენეჯმენტმა დაიწყო მოლაპარაკებები ფინანსურ ინსტიტუტებთან არსებული სესხების გადავადების ან გარკვეული შეღავათების დაწესების თაობაზე.

დაიწყო მომზადება და ყველა შესაბამისი ღონისძიების გატარება, რათა დაკმაყოფილდეს ის რეგულაციები, რომელიც მთავრობის მიერ არის განსაზღვრული და აუცილებელია რათა კომპანიებს მიეცეს მუშაობის განახლების და ფუნქციონირების უფლება.

9. მთავარი რისკები და გარე ფაქტორები, საქმიანობის მიზნები და ფინანსური რისკების მენეჯმენტის პოლიტიკა;

მთავარი რისკები და გარე ფაქტორები მდგომარეობს შემდეგში:

	რისკის და გარე ფაქტორის განმარტება	მენეჯმენტის ქმედება
1	დასაშვებზე უფრო დაბალი საშუალო რენტა	წარმოგდგენილია მხოლოდ შერჩეული მოიჯარეები, რომელთაც გააჩნია მძლავრი ფინანსური რესურსები და დადებითი რეპუტაცია

		იმისათვის რომ შენარჩუნდეს რენტის დონე.
2	სამშენებლო პროცესის დაგვიანება - მიმდინარეობს ოფისის სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოები.	პროექტის ზედამხედველობა აქტიურად მიმდინარეობს იმისათვის, რომ ხარჯები არ გასცდეს ბიუჯეტს და დაცული იქნას ვადები.
3	ბაზარზე ახალი მოთამაშეებისგან გაზრდილი კონკურენცია - გაიხსნა და აგრეთვე მიმდინარეობს რამოდენიმე სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა	კომპანია ცდილობს, რომ ეფექტური მარკეტინგისა და და PR-ის საშუალებით განასხვავოს თავის თავი როგორც ერთადერთი ყოველდღიური სავაჭრო, გასართობი და სერვისის ობიექტი ქალაქის ცენტრში.
4	დატვირთულობის დონის შენარჩუნება - ბრენდების შენარჩუნების მაღალი დონე და ახალი ბრენდების ჩანაცვლება.	არსებული ბრენდების გასვლის შემთხვევაში წინასწარ არის მოძიებული ალტერნატიული ახალი ბრენდები. მიმდინარეობს ახალი ბრენდების საცდელი სიის განახლება.
5	სავალუტო რისკი - კომპანიამ აითვისა დიდი რაოდენობით სასესხო რესურსები, რომელიც დენომინირებული ა.შ.შ. დოლარში. შესაბამისად, ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება წარმოშობს საკურსო სხვაობის ზარალს. ნაწილი საქონლის შესყიდვებისა ხორციელდება უცხოურ ვალუტაში შემდგომში გადახდის ვალდებულებით, თუმცა შემოსავლის გენერირება ასევე ხორციელდება იგივე უცხოურ ვალუტაში. არსებობს რისკი ზარალისა, რაც გამოწვეულია ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებით.	კომპანიამ უდიდესი წილი იჯარის ხელშეკრულებებისა გააფორმა უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად შემოსავლის და გასავლის წყაროს ვალუტა ემთხვევა ერთმანეთს.
6	პოლიტიკური რისკები - არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება, რომ უარყოფითი გავლენა იქონიოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავლებზე და მოგებაზე.	მენეჯმენტი ახლო მონიტორინგს უწევს პოლიტიკური მოვლენების განვითარებას, იმისათვის რომ მოახდინოს პოტენციური მოვლენების პროგნოზი და მიიღოს შესაბამისი ზომები რისკების განეიტრალებისთვის.

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N200633823
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	03.09.2020 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ნინო მათუაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 38 36 32 591 70 99 74
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	94766791388520

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

ორი ათას ოცი წლის სამ სექტემბერს, მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10-ში, მომმართა სოფიო ციციშვილმა (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი № 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28). მან წარმოადგინა მის მიერ ინგლისურიდან ქართულ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, ინგლისური და რუსული ენები და უზრუნველყოფს თარგმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი დიპლომით ИВ № 254994, რეგისტარციის № 51 და ენის ცოდნის დამადასტურებელი სერტიფიკატით № 0130, გაცემული ენის შემსწავლელი ცენტრი "სოლანა"-ს მიერ 2010წ. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს

On this 3rd of September, 2020, I, Nino Matuashvili, the Notary in and for Georgia, at the Notarial office located at No.10, Vazha-Pshavela Ave Tbilisi Georgia; was addressed by Sopio Tsitsishvili (DOB 04.01.1964, place of birth Tbilisi, place of residence: N28, Griboedov str,. Tbilisi; personal ID number 01017020534). She presented a document translated by her from English into Georgian and expressed desire to attest genuineness of her signature in notarial order. I, the Notary warned the translator, about her responsibility for correctness of the translation. She confirmed that she has a good command of Georgian, English and Russian languages fluently and ensures correctness of the translation. Translator's competence has been checked by Diploma ИВ # 254994, Reg. No: 51, Certificate of Russian Language Knowledge N 0130, issued by the Language Learning Centre "Solana" on 2010) . Translator was warned and she confirmed that there were no circumstances precluding translation.

გადახდილია საზღაური ერთი ეგზ. ას თოთხმეტი ლარი -29.12.2011წლის საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" 31-ე მუხლის თანახმად + 2 (ორი) ლარი იმავე დადგენილების 39.1. მუხლის თანახმად, სანოტარო მოქმედების ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციის საფასური 20.52 ლარი დღგ თანახმად საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა.

The Notary's fee levied for one copy: one hundred and fourteen GEL according to the Article N31 of the Governmental Decree N507 "On duties for execution of the notarial acts and established by Notarial Chamber quantity of fee, order of payment and terms of execution of the notarial acts" (29/12/2011) + 2 (two) GEL according to the Article 39.1. of the same Decree, charge for registration in the electronic registry 20.52 GEL- VAT payment according to the Article N 169 of Tax Code of Georgia .

ნოტარიუსი: ნინო მათუაშვილი
Notary: Nino Matuashvili

საქართველო. ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი. GEORGIA. NOTARIUS NINO MATUASHVILI. NOTARY NINO MATUASHVILI. 35001019055