

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

1-4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	5
სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	6
კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	7
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა	9
2. მომზადების საფუძველი	10
3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	11
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	20
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	21
6. წინა წლის შეცდომის გასწორება	21
7. საინვესტიციო ქონება	23
8. ძირითადი საშუალებები	24
9. ინვესტიცია მეკავშირე კომპანიაში	25
10. სხვა გრძელვადიანი აქტივები	25
11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	25
12. გადახრილი ავანსები	25
13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	26
14. საგადასახადო აქტივი	26
15. ფული და ფულის ეკვივალენტები	26
16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	26
17. კაპიტალი	27
18. შემოსავლები	27
19. მოგების გადასახადი/ გადავადებული მოგების გადასახადი	27
20. პირობითი ვალდებულებები	27
21. ფინანსური რისკები მართვა	28
22. დაკავშირებული მხარეები	30
23. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	31

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანიის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩვენ დაგვიქირავეს აუდიტის ჩასატარებლად შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანიის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (ერთობლივად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანიის“ თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ აღწერილი საკითხების მნიშვნელობის გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი

კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 75,092,419 ლარით. საინვესტიციო ქონებაზე ფიზიკური დაკვირვების შედეგად გამოვლინდა რომ ჯგუფის სახელზე რეგისტრირებული გარკვეული ქონების ნაწილი უკავიათ „იძულებით გადაადგილებულ პირებს“. ჯგუფმა ვერ მოგვაწოდა აღნიშნული პირების მიერ დაკავებული ქონების მოცულობის ფართების რაოდენობა, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აღნიშნულის თანხობრივი ოდენობა. ჯგუფის მიერ წარმოდგენილი პირველადი დოკუმენტაციით ჩვენ ვერ დავადასტურეთ აღნიშნული საინვესტიციო ქონების ისტორიული ღირებულება, ჯგუფს ასევე არ მოუხდენია საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შესახებ ინფორმაციის გამიფვრა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და არც ის მიზეზები განუმარტავს, თუ რატომ ვერ ხერხდება რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება, როგორც ეს მოთხოვნილია ბასს 40-ის შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია 6,454,656 ლარით. ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება აღნიშნულ ოდენობაზე და შესაბამისად ვერ განვსაზღვრეთ, აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ძირითადი საშუალებების ღირებულებასთან მიმართებით, ასევე მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში წარმოდგენილი წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადების ელემენტებში 2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის.

ჯგუფის 2019 წლის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახულია 44,873,877 ლარის ოდენობის წინასწარ გადახდილი ავანსი. 2019 წლის საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში მოხდა აღნიშნული მოთხოვნის გაუფასურება. თუმცა ჩვენ, ჩატარებული აუდიტორული პროცედურებით, ვერ მივიღეთ საკმარისი და შესაფერისი მტკიცებულება იმის შესახებ, აღნიშნული მოთხოვნის გაუფასურება სრულად ეკუთვნოდა თუ არა 2019 წლის საანგარიშგებო პერიოდს.

ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახულია სარეზერვო კაპიტალი, რომელზეც ჯგუფმა ვერ მოგვაწოდა ინფორმაცია. ჩვენ ვერც ალტერნატიული პროცედურებით შევძელით მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი მტკიცებულება სარეზერვო კაპიტალზე. ფინანსური მდგომარეობისა კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში დაუდასტურებელმა საერზერვო კაპიტალის ჯამურმა ღირებულებამ 2019 წლის მდგომარეობით შეადგინა 5,942,632 ლარი.

ჯგუფის 2019 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულია მოთხოვნა 20,700,894 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარში (59,363,954 ლარი). აღნიშნული მოთხოვნა წარმოადგენს რუსეთის ფედერაციის რეზიდენტ ბანკ „ვნეშეკონომბანკ“-ში ჯგუფში შემავალ შპს „საქართველოს საზღვაო სანაოსნო“-ს მიერ გახსნილ ანგარიშზე ბლოკირებულ თანხაზე მოთხოვნის უფლებას. ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული რწმუნება აღნიშნული მოთხოვნის შესახებ და შესაბამისად ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ჯგუფის საინვესტიციო ქონებასთან, ძირითად საშუალებებთან, წინასწარ გადახდილ ავანსთან, სარეზერვო კაპიტალთან და მოთხოვნასთან დაკავშირებით ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის.

სხვა გარემოება

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის აუდიტირებული იყო სხვა აუდიტორული ფირმის მიერ, რომელმაც გამოთქვა პირობითი მოსაზრება 2019 წლის 27 სექტემბერს. პირობითი მოსაზრების გამოთქმის საფუძველი იყო ის ფაქტი, რომ ჯგუფში შემავალი კომპანიების ნაწილს არ ჰქონდათ ჩატარებული აქტივების შეფასება სამართლიანი ღირებულების დადგენის მიზნით. მეორე მნიშვნელოვან გარემოებად მიიჩნიეს ჯგუფის ერთ-ერთი კომპანიის შპს „საქართველოს საზღვაო სანაოსნო“-ს მდგომარეობა, რომელიც წლების განმავლობაში არ ფუნქციონირებს, მის ბალანსზე აღიწებული აქტივები და ვალდებულებები ხანდაზმულია და მენეჯმენტს არ აქვს ჩატარებული გადაფასება. წინამორბედა აუდიტორულმა ფირმამ ვერ შეძლო აღნიშნული აქტივების და ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებების დადგენა.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც ასახულია ჯგუფის 2019 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია ჯგუფის 2019 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას. ჩვენი „უარი მოსაზრების გამოთქმაზე“ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად თანხვედნილი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან და კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ მიერ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობაა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის შესახებ ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

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

- ▶ შესაბამება 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას ;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანიის“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩავატაროთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და გავცეთ აუდიტორული დასკვნა. თუმცა, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ აღწერილი საკითხების გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

ჩვენ დამოუკიდებლობის ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სოფიკო ღუდუშაური

შპს „ნექსია თიეი“-ის სახელით

თბილისი, საქართველო

2020 წლის 20 აგვისტო

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“
 ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018*	1 იანვარი 2018*
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	7	75,092,419	80,797,449	77,811,925
ძირითადი საშუალებები	8	81,178,868	50,953,599	39,115,149
არამატერიული აქტივები		52,087	29,352	28,665
ინვესტიცია		5,028	-	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	10	19,379,218	17,816,378	9,943,666
სულ გრძელვადიანი აქტივები		175,707,620	149,596,778	126,899,405
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	3,814,844	3,400,369	2,806,737
გადახდილი ავანსები	12	1,564,650	44,998,351	49,298,719
გაცემული სესხები		16,960	-	38,303
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	61,573,952	58,659,523	56,725,297
საგადასახადო აქტივი	14	8,682,609	8,740,284	7,898,360
წინასწარ გადახდილი ხარჯები		188,458	779,588	2,833,113
სხვა მოთხოვნები		-	6,515	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	15	16,540,653	17,004,155	20,601,669
სულ მიმდინარე აქტივები		92,382,126	133,588,785	140,202,198
სულ აქტივები		268,089,756	283,185,563	267,101,603
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები		-	5,782,529	5,600,181
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	5,782,529	5,600,181
მიმდინარე ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	16	7,908,913	1,612,954	980,560
გადასახდელი ხელფასები		-	512,757	698,337
სხვა ვალდებულებები		-	47,227	2,016,731
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		7,908,913	2,172,938	3,695,628
სულ ვალდებულებები		7,908,913	7,955,467	9,295,809
კაპიტალი				
დამფუძნებელთა კაპიტალი	17	531,527,085	542,611,534	526,999,787
აკუმულირებული ზარალი		50,309,664	6,503,626	6,182,572
გადაფასების რეზერვი		(321,655,916)	(273,885,064)	(275,376,565)
სულ კაპიტალი		260,180,833	275,230,096	257,805,794
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		268,089,746	283,185,563	267,101,603

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2018 წლის და 2017 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-6 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

გრიგოლ გიორგაძე
 დირექტორი

ხვიჩა ლომიძე
 ფინანსური სამსახურის უფროსი

20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

9-31 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“
 სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2019	2018*
საოპერაციო შემოსავლები:			
შემოსავალი	18	13,919,406	15,540,053
საოპერაციო ხარჯები:			
გაუფასურების რეზრვი	12	(51,281,173)	(301,071)
ხელფასები და თანამშრომელთა სარგებელი		(6,024,444)	(3,909,347)
ცვეთა და ამორტიზაცია	7,8	(2,345,409)	(2,055,504)
კომუნალური და დაცვის ხარჯები		(1,080,751)	(827,689)
საგადასახადო ხარჯები		(908,590)	(1,194,730)
საკონსულტაციო ხარჯები		(142,047)	(136,527)
რემონტის ხარჯი		(115,906)	(139,598)
საკანცელარიო ხარჯები		(32,182)	(106,346)
საწვავი და ტრანსპორტირება		(79,979)	(180,703)
სადაზღვევო ხარჯები		(7,832)	(15,934)
ბანკის საკომისიო		(10,230)	(3,470)
სხვა საერთო ხარჯები		(2,805,544)	(5,243,377)
საერთო საოპერაციო ზარალი		(64,834,087)	(14,114,296)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		5,861,566	3,778,608
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი		(2,019,372)	(3,391,808)
მოგება (ზარალი) დაბეგრამდე		(47,072,488)	1,812,556
მოგების გადასახადის ხარჯი			
წლის წმინდა ზარალი		(47,072,488)	1,812,556
სხვა სრული შემოსავალი		(47,072,488)	1,812,556
წლის მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი		(47,072,488)	1,812,556

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2018 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-6 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

გრიგოლ გიორგაძე
 დირექტორი

ხვიჩა ლომიძე
 ფინანსური სამსახურის უფროსი

20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

9-31 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“
 კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი (შენიშვნა)	აკუმულირებ ული ზარალი	საანგარიშგებო პერიოდის მოგება/ ზარალი	გადაფასებ ის რეზერვი	სულ
1 იანვარი 2018 *	526,999,787	(232,965,277)	(42,411,288)	6,182,572	257,805,794
კაპიტალის ზრდა არაფულადი შენატანით	15,611,747	-	-	-	15,611,747
წლის სრული ზარალი	-	-	1,812,555	-	1,812,555
31 დეკემბერი 2018 *	542,611,534	(232,965,277)	(40,598,733)	6,182,572	275,230,096
კაპიტალის ზრდა არაფულადი შენატანით	20,959,886	-	-	-	20,959,886
კაპიტალის შემცირება არაფულადი ფორმით	(32,026,104)	-	-	-	(32,026,104)
გადაფასების რეზერვი	-	-	-	43,489,949	43,489,949
გადაფასების რეზერვის ამორტიზება	-	78,055	-	(78,055)	-
დივიდენდის გაცემა	-	(400,508)	-	-	(400,508)
წლის სრული ზარალი	-	-	(47,072,486)	-	(47,072,486)
31 დეკემბერი 2019	531,545,316	(233,287,730)	(87,671,219)	49,594,466	260,180,833

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2018 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-6 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

გრიგოლ გიორგაძე
 დირექტორი

ხვიჩა ლომიძე
 ფინანსური სამსახურის უფროსი

20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

9-31 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური
 ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“
 კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018*
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი დაბეგვრამდე		(47,072,486)	1,812,555
კორექტირებები			
ცვეთა და ამორტიზაცია	7,8	2,301,741	2,055,504
გაუფასურების რეზერვი	11,12	51,281,654	301,071
მარაგების გაუფასურება		391,761	-
ფინანსური შემოსავალი		(1,301,896)	(343,945)
მოგება/(ზარალი) სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან		(3,714,689)	18,521
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავი		1,886,085	3,843,706
კაპიტალის ცვლილებებამდე			
მარგების (ზრდა)/შემცირება		(651,999)	593,632
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება		(268,664)	1,843,281
ავანსების (ზრდა)/შემცირება		(93,256)	(4,508,955)
საგადასახადო აქტივების (ზრდა)/შემცირება		411,599	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შემცირება		(2,198,582)	(1,437,822)
ფულადი სახსრების (გადინება)/შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(914,504)	333,842
პროცენტამდე და მოგების გადასახადის დაბეგვრამდე			
გადახდილი მოგების გადასახადი		-	-
ფულის წმინდა (გადინება)/შემოძინება საოპერაციო საქმიანობაში		(914,504)	333,842
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვა		9,434	486,513
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა		(544,813)	(5,227,486)
სესხის გაცემა		(161,950)	-
გაცემული სესხების დაბრუნება		916,592	631,874
ინვესტიციის ზრდა		-	(166,202)
ფინანსური შემოსავალი		455,055	343,945
ფულადი სახსრების წმინდა შემოძინება/(გადინება)		674,318	(3,931,356)
საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			
დივიდენდის გაცემა		(400,508)	-
ფულადი სახსრების წმინდა შემოსვლა საფინანსო საქმიანობიდან		(400,508)	-
ფულისა და ფულის ეკვივალენტების წმინდა ზრდა წლის განმავლობაში		(645,694)	(3,597,514)
გაცვლითი კურსის ეფექტი ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე		182,192	-
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	15	17,004,155	20,601,669
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	15	16,540,653	17,004,155

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2018 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-6 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

გრიგოლ გიორგაძე
 დირექტორი

ხვიჩა ლომიძე
 ფინანსური სამსახურის უფროსი

20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

9-31 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

1. ძირითადი საქმიანობა

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“ (კომპანია) დაფუძნდა და რეგისტრირებულია საგადასახადო ორგანოში 2013 წლის 30 აგვისტოს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, რომელიც ოპერირებს საქართველოს კონსტიტუციის, კანონისა და კომპანიის წესდების საფუძველზე. კომპანიის სარეგისტაციო ნომერია: 405007200.

შვილობილი კომპანიები და მეკავშირე საწარმოები

ჯგუფი შედგება შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანიის“ (მშობელი კომპანია) და მისი შვილობილი და მეკავშირე საწარმოებისგან:

კომპანია	მფლობელობა %	ინვესტიციის ოდენობა	დაარსების თარიღი	საქმიანობის სფერო	შემქნის/გადმოცემის თარიღი
შპს“ საქართველოს საზღვაო სანაოსნო“	100%	79,701,731	05-02-1998	საზღვაო სატრანსპორტო საქმიანობა	1-09-2019
შპს „თბილისის სახელმწიფო საკონცერტო დარბაზი“	100%	1,897,500	23-08-1999	საკონცერტო დარბაზის მომსახურება	21-11-2019
შპს“ საქსპეცტრანსი“	100%	18,375,159	01-04-2005	სპეციალური ტრანსპორტის პორექტირება, კონსტრუირება	25-04-2019
შპს“ სამთოსამშველი“	100%	638,155	06-09-2007	მიწისქვეშა ობიექტების სამთოსამშველო მომსახურება	01-09-2019
შპს“ საქართველოს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი“	100%	13,811,481	30-03-2000	კარბიდის წარმოება, რელიზაცია	01-09-2019
შპს“ სპეც-კაპ სერვისი“	100%	442,062	12-12-2003	ნავთობ სამიეზო საქმიანობა	01-09-2019
სს“ კურორტი მენჯი“	100%	38,729	26-11-1996	საკურორტო მომსახურება	01-09-2019

1. ძირითადი საქმიანობა (გაგრძელება)

აღნიშნული კომპანიები ერთობლივად მოხსენიებულია მიმდინარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, როგორც „ჯგუფი“.

მშობელი კომპანიის დამფუძნებელი და 100% წილის მფლობელი 2017 წლის 31 დეკემბერის და 2018 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით არის შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიურო“, რომელიც თავის მხრივ სახელმწიფოს 100%- მფლობელობაში მყოფი კომპანიაა. 2019 წლის 31 დეკემბერს საქართველოს ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული N1/1-4028 ბრძანების საფუძველზე განხორციელდა შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანიასთან“ შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ შერწყმა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მშობელი კომპანიის დამფუძნებელი და 100%-იანი წილის მფლობელი არის საქართველოს სახელმწიფო, რომლის უფლებამოსილებებსაც ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო წარმოდგენილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სახით.

მშობელი კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა შვილობილი კომპანიების მართვა და მათი რესურსების მიმართვა სახელმწიფო დანიშნულების პროექტების განსახორციელებლად. აგრეთვე ჯგუფის საკუთებაში არსებული ქონების მოვლა და გაიჯარება ელექტრონული თუ საჯარო აუქციონის წესით.

ჯგუფის სარეგისტრაციო მისამართია: საბურთალოს რაიონი, კოსტავას 1 N70, II სართული, თბილისი, საქართველო. ჯგუფის მთავარი ოფისი მდებარეობს მის სარეგისტრაციო მისამართზე.

ამ ანგარიშგების გამოშვების მომენტში მშობელი კომპანიის დირექტორი არის გრიგოლ გიორგაძე.

2. მომზადების საფუძველი

ზოგადი ინფორმაცია

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ (შემდეგში „ფასს“) შესაბამისად, ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას ფასს 10 „კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება“ სტანდარტის შესაბამისად.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული მე-3 შენიშვნაში წარმოდგენილი ფინანსური აღრიცხვის პოლიტიკის მიხედვით.

წინა წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასევე მომზადებული იყო ფასს-ის შესაბამისად.

შვილობილი კომპანიები არიან ის ორგანიზაციები, რომლებიც კონტროლდებიან ჯგუფის მიერ. კონტროლი ხორციელდება, როდესაც ჯგუფს აქვს უფლებამოსილება, პირდაპირ ან ირიბად დაარეგულიროს ორგანიზაციის ფინანსური და სამუშაო პოლიტიკა ისე რომ, მიიღოს სარგებელი მისი სამუშაო საქმიანობიდან. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები შეტანილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კონტროლის დაწყების დღიდან კონტროლის შეწყვეტის დღემდე.

ჯგუფის მიერ შვილობილი კომპანიის შესყიდვისას გამოიყენება შესყიდვის მეთოდი. შესყიდული

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ამოცნობადი აქტივები და ვალდებულებები თუ პირობითი ვალდებულებები, დაშვებული ბიზნეს გაერთიანებისას აღირიცხება შესყიდვის დღეს არსებული სამართლიანი ღირებულებით, უმცირესობის წილის მოცულობის მიუხედავად.

შიდა ჯგუფური ნაშთები და ტრანზაქციები, ნებისმიერი არარეალიზებული მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება შიდა ჯგუფური ტრანზაქციიდან არ არის გათვალისწინებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას.

ფუნქციონირებადი საწარმო

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე. ამ გადაწყვეტილების მიღებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ ჯგუფი არის სახელმწიფო საკუთრებაში. იმის მიუხედავად რომ ჯგუფი 2019 და 2018 წლებში არის ზარალზე და ჯგუფის შემოსავლებიც საგრძნობლად არის შემცირებული 2019 წელს, ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია რომ მიუხედავად აღნიშნული უარყოფითი მაჩვენებლების, ჯგუფს აქვს შესაძლებლობა სტაბილურ ფუნქციონირების. ასევე ჯგუფის მიმდინარე აქტივები მნიშვნელოვნად აღემატება მის მიმდინარე ვალდებულებებს, რაც გულისხმობს რომ ჯგუფი არის თავისი ვალდებულებების გადახდისუნარიანი, ფინანსური ანგარიშგების მომზადებიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

COVID 19-ის ვირუსის გავრცელებასთან დაკავშირებით მსოფლიოში და მათ შორის საქართველოში შექმნილი ვითარების გამო, ბაზარი გამოწვევების წინაშე დადგა. კომპანიამ მოახდინა არსებული სიტუაციის პირობებში სამომავლო პერსპექტივის შეფასება (იხილეთ შენიშვნა 21) და შედეგად, ჯგუფის მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ეჭვი კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებით ანგარიშგების პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ქვემოთ აღწერილი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე თუ სხვაგვარად არაა აღნიშნული.

ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში

ჯგუფმა პირველად გამოიყენა ფასს 16. აღნიშნული ახალი სააღრიცხვო სტანდარტის დანერგვით გამოწვეული ცვლილების შინაარსი და ეფექტი აღწერილია ქვემოთ.

ჯგუფმა პირველად გამოიყენა გარკვეული სტანდარტის ცვლილებები, რომლებიც ძალაში შევიდა 2018 წლის 1 იანვრიდან. ჯგუფს არ დაუნერგავს არც ერთი სტანდარტი, ცვლილება ან შესწორება, რომელიც უკვე გამოცემულია, თუმცა ძალაში შესული არ არის (იხილეთ მე-4 შენიშვნა). თითოეული ცვლილების შინაარსი და ეფექტი აღწერილია ქვემოთ.

ფასს 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასს (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა – სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. ფასს (IFRS) 16-ში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება) **ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში (გაგრძელება)**

განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. იჯარა განიშტეტება როგორც ხელშეკრულება, ან ხელშეკრულების ნაწილი, რომელიც ითვალისწინებს აქტივის (ძირითადი აქტივების) გამოყენების უფლებას გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამონაკლისს მოიჯარეებისთვის – „დაბალი ღირებულების მქონე“ აქტივების (მაგ. პერსონალური კომპიუტერები) იჯარა და მოკლევადიანი იჯარა (ე. ი. იჯარა 12-თვიანი ან ნაკლები ვადით). საიჯარო ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღისთვის, მოიჯარე აღიარებს ვალდებულებას საიჯარო გადასახადის გადახდის თაობაზე (ე. ი. საიჯარო ვალდებულება) და აქტივს, რომელიც წარმოადგენს უფლებას შესაბამისი აქტივის გამოყენებაზე იჯარის ვადის განმავლობაში (ე. ი. აქტივის გამოყენების უფლება). მოიჯარეები ვალდებულები არიან ცალკე აღიარონ საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ხარჯი. მოიჯარე ასევე ვალდებულია გარკვეული მოვლენების დადგომის შემთხვევაში (მაგ. იჯარის ვადის შეცვლა, სამომავლო საიჯარო გადასახადებში ცვლილება მათი განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილების გამო) ხელახლა შეაფასოს საიჯარო ვალდებულება. მოიჯარე ზოგადად საიჯარო ვალდებულების ხელახლა შეფასების თანხას აღიარებს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირებას.

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს 17-ის მიხედვით და გამიჯნავს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს. ფასს 16, რომელიც ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის, მოიჯარეებს და მეიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას, ვიდრე ეს ბასს 17-ის თანახმად ხდებოდა.

ფასს 16-ის დანერგვას არ ჰქონია რაოდენობრივი გავლენა 2019 წლის 1 იანვრის და 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საოპერაციო საქმიანობიდან გამომდინარე. ახალი სტანდარტი გავლენას არ ახდენს ჯგუფის საწყისს ნაშთებზე ვინაიდან ის თვითონ არ არის მოიჯარე, ხოლო მეიჯარისთვის აღნიშნული სტანდარტი არ იწვევს სააღრიცხვო პოლიტიკის მნიშვნელოვან ცვლილებას.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნით. საინვესტიციო ქონება მოიცავს აგრეთვე დაუსრულებელ მშენებლობებს, რომლებიც დასრულების შემდეგ საინვესტიციო ქონება გახდება.

თავდაპირველი აღიარება

საინვესტიციო ქონება პირველადი აღიარებისას აღირიცხება თივთღირებულებით, რომელიც მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი ძალებით შექმნილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ხარჯებს, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების დანიშნულებისამებრ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანას და კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება / აღრიცხვა

აქტივად აღიარების შემდგომ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულების მოდელით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით ან/და გაუფასურების ღირებულებით.

ცვეთის დარიცხვა ხდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის საშუალებით, თითოეული აქტივების სასიცოცხლო პერიოდის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის დარიცხვა იწყება მას მერე, რაც აქტივი შედის გამოყენებაში. აქტივების სასიცოცხლო პერიოდი შემდეგნაირად ნაწილდება:

საინვესტიციო ქონება	სასარგებლო პერიოდის ვადა
შენობა ნაგებობები	50 წელი
მიწა	არ იცვითება

ძირითადი საშუალებები

თავდაპირველი აღიარება

ძირითადი საშუალებები პირველადი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით.

თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებით და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებების ჯგუფი შეიცავს სხვადასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებები, რომელიც გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისთვის, ადმინისტრაციული ან გაქირავებისთვის, ან არის მშენებარე მდგომარეობაში, აღრიცხულია მის თვითღირებულებასა და გაუფასურების ღირებულებას შორის სხვაობით. თვითღირებულება შეიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკით. სესხებთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება აქტივის ღირებულებაზე კომპანიის პოლიტიკით.

მოგება და ზარალი რომელიც წარმოიშობა აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწრიდან, განისაზღვრება სხვაობით მიღებული სარგებლისა და საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან და აღრიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწრილ იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

შემდგომი შეფასება / აღრიცხვა

აქტივად აღიარების შემდგომ ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულების მოდელით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით ან/და გაუფასურების ღირებულებით. ცვეთის დარიცხვა ხდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის საშუალებით, თითოეული აქტივების სასიცოცხლო პერიოდის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის დარიცხვა იწყება მას მერე, რაც აქტივი შედის გამოყენებაში. აქტივების სასიცოცხლო პერიოდი შემდეგნაირად ნაწილდება:

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება) ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალების ჯგუფი	სასარგებლო პერიოდის ვადა
შენობა ნაგებობები	50 წელი
მანქანა დანადგარები	10 წელი
სატრანსპორტო საშუალებები	10 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	10 წელი
მიწა და დაუმთავრებელი მშენებლობა	არ იცვითება

საჭიროების შემთხვევაში ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ხდება ცვეთის გაანგარიშების მეთოდის და სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა.

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები

თავდაპირველი აღირება

აღიარების თარიღი

ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც ჯგუფმა აქტივის ან ვალდებულების შესყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რომელიც მოითხოვს აქტივების და ვალდებულებების გადაცემას კანონმდებლობით ბაზარზე ზოგადად არსებული პრაქტიკით განსაზღვრულ პერიოდში.

თავდაპირველი შეფასება

თავდაპირველი შეფასებისთვის ფინანსური ინსტრუმენტის კლასიფიკაცია დამოკიდებულია სახელშეკრულებლო პირობებსა და ინსტრუმენტის მართვის ბიზნესმოდელზე.

თავდაპირველად ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ფინანსური აქტივი და ვალდებულების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, მაშინ ამ თანხებს ემატება ან აკლდება გარიგების დანახარჯები.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების შეფასების კატეგორიები

2018 წლის 1 იანვრიდან, ჯგუფი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას ახდენს ინსტრუმენტის მართვის ბიზნესმოდელიდან და სახელშეკრულებლო პირობებიდან გამომდინარე ჩამოთვლილთაგან ერთ-ერთით:

- ამორტიზირებული ღირებულება;
- სამართლიანი ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში;
- სამართლიანი ღირებულება მოგებაში ან ზარალში.

2018 წლის 1 იანვრამდე ჯგუფი თავისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას ახდენდა სავაჭრო მოთხოვნად (ამორტიზირებული ღირებულება), გასაყიდად გამიზნულად ან დაფარვის ვადამდე ფლობილად (ამორტიზირებული ღირებულება).

ფინანსური ვალდებულებები, სასესხო დავალიანებისა და ფინანსური გარანტიების გარდა, ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, როდესაც

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ისინი გამოიწვევს ვაჭრობისთვის, ან არის წარმოებული ინსტრუმენტები, ან სამართლიანი ღირებულებითაა კლასიფიცირებული.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ამორტიზირებული ღირებულებით

2018 წლის 1 იანვრამდე სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები მოიცავდა არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადახდებით, რომლებიც არ იყო კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, გარდა იმ აქტივებისა:

- რომლებსაც ჯგუფი უპირებს დაუყოვნებლივ ან უახლოეს მომავალში გაყიდვას;
- რომლებსაც ჯგუფი თავდაპირველი აღიარებისას მიაკუთვნებს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახულის ან გასაყიდად გამოიწვევს კატეგორიას;
- რომლებზეც ჯგუფმა შეიძლება სრულად ვერ ამოიღოს თავდაპირველი ინვესტიცია ამა თუ იმ მიზეზით, გარდა კრედიტის გაუარესების მიზეზისა, და რომელიც მიეკუთვნება გასაყიდად გამოიწვევს კატეგორიას.

2018 წლის 1 იანვრიდან ჯგუფი ახდენს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სხვა ფინანსური ინვესტიციების შეფასებას ამორტიზირებული ღირებულებით იმ შემთხვევაში, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია:

- ფინანსური აქტივი იმართება ისეთი ბიზნესმოდელით, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დარჩენილ ნაშთზე დარიცხული პროცენტის გადახდებს.

ზემოთხსენებული პირობების დეტალები მოცემულია ქვემოთ:

ბიზნესმოდელის შეფასება

ჯგუფის ბიზნესმოდელი განისაზღვრება ისეთ დონეზე, რომელიც გვიჩვენებს, რა მეთოდებით ხდება ფინანსური აქტივების ჯგუფების ერთობლივად მართვა ბიზნესის გარკვეული მიზნების მისაღწევად. ჯგუფის ბიზნესმოდელი არ წარმოადგენს ცალკეული ინსტრუმენტებისთვის გამოსაყენებელ საკლასიფიკაციო მიდგომას, არამედ იგი უნდა განისაზღვროს აგრეგირების უფრო მაღალ დონეზე და დაფუძნებული უნდა იყოს ისეთ დაკვირვებად ფაქტორებზე, როგორიც არის, მაგალითად:

- როგორ ხდება ბიზნესმოდელის ეფექტურობისა და ამ ბიზნესმოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივების შეფასება და ამ საკითხების შესახებ საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ინფორმირება;
- რისკები, რომლებიც გავლენას ახდენს მოცემული ბიზნესმოდელის (და ამ ბიზნესმოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივების) ეფექტურობაზე და კონკრეტულად როგორ ხორციელდება ამ რისკების მართვა;
- რა ფორმით ხდება ბიზნესის ხელმძღვანელების ანაზღაურება (მაგალითად, ანაზღაურება მართული აქტივების სამართლიან ღირებულებას ეფუძნება თუ მიღებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ოდენობას);
- მოსალოდნელი სიხშირე, ღირებულება და გაყიდვების დროულობა ასევე მნიშვნელოვანია ჯგუფის შესაფასებლად.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ბიზნეს მოდელის შეფასება დაფუძნებულია გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელ სცენარებზე, „ყველაზე უარესი“ ან „სტრესული შემთხვევების“ სცენარების გათვალისწინების გარეშე. თუ ფულადი ნაკადები ისეთი გზით წარმოიქმნება, რომელიც განსხვავდება ბიზნესმოდელის შეფასების თარიღით ჯგუფის მოლოდინებისგან, ეს არ გამოიწვევს მოცემული ბიზნესმოდელის ფარგლებში დარჩენილი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციის ცვლილებას, თუმცა ინფორმაციის გათვალისწინება მოხდება მომავალში ახლად წარმოქმნილი ან ახლად შესყიდული ფინანსური აქტივების შეფასებისას.

მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების (SPPI) ტესტირება

კლასიფიკაციის შემდეგ ეტაპზე ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობებს, რათა დაადგინოს, აკმაყოფილებს თუ არა ისინი ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების ტესტირებას.

„ძირითადი თანხა“ ტესტირების მიზნებისთვის განისაზღვრება როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას და შეიძლება შეიცვალოს ფინანსური აქტივის სასარგებლო გამოყენების მანძილზე (მაგალითად, იმ შემთხვევაში, თუ ხორციელდება გადახდები ძირითადი თანხის დასაფარადა ან პრემიუმის/ დისკონტის ამორტიზაცია).

ფულის დროითი ღირებულების და საკრედიტო რისკის ანაზღაურება პროცენტის ყველაზე მნიშვნელოვანი ელემენტებია. იმისათვის, რომ განისაზღვროს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას, ჯგუფი მიმართავს მსჯელობას და ითვალისწინებს ისეთ მნიშვნელოვან ფაქტორებს, როგორიცაა ვალუტა, რომელშიც გამოსახულია ფინანსური აქტივი და პერიოდი, რომლისთვისაც დადგენილია საპროცენტო განაკვეთი. ამისგან განსხვავებით, სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც ითვალისწინებს არაარსებითზე მეტ რისკს ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ცვალებადობას, რომლებიც არ უკავშირდება ძირითად სახელშეკრულებო გარიგებას, არ წარმოქმნის ისეთ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებს, რომლებიც მხოლოდ ძირითადი თანხის და დაუფარავ ბალანსზე დარიცხული პროცენტის გადახდას წარმოადგენს. ასეთ შემთხვევებში ფინანსური აქტივი უნდა შეფასდეს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

2018 წლის 1 იანვრამდე სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები წარმოადგენდნენ არაწარმეობულ ფინანსურ აქტივებს ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადახდებით, რომლებიც არ იყვნენ კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. აღნიშნული ინსტრუმენტები არ იყო განკუთვნილი სასწრაფო ან მოკლევადიანი გადაყიდვისთვის, და არ იყო კლასიფიცირებული, როგორც სავაჭრო ფასიანი ქაღალდები ან გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები. ასეთი აქტივები აღირიცხებოდა ამორტიზირებული ღირებულებით მოქმედი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდებოდა მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდებოდა შესხებისა და მისაღები ანგარიშების აღიარების შეწყვეტა ან გაუფასურება, ასევე ამორტიზაციის პროცესში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება ნაღდი ფულისგან სალაროში და ბანკებში განთავსებულ მიმდინარე ანგარიშებზე არსებული ფულისგან, რომლებიც ექვემდებარება ფასის შეცვლის მცირედ რისკს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღრიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები გაიქვითება და ნეტო თანხა ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, იმ შემთხვევაში თუ მიმდინარე პერიოდში არსებობს იურიდიული ძალის მქონე უფლება, რომ მოხდეს აღიარებული თანხების ურთიერთგაქვითვა და არსებობს განზრახვა, რომ მოხდეს ვალდებულების გასწორება ან აქტივის რეალიზაცია ერთდროულად ნეტო თანხაზე.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივის ჯგუფის ნაწილის) ჩამოწერა ხდება, თუ:

- ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- ჯგუფმა დათმო აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; და
- ჯგუფმა (ა) გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, (ბ) არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფმა გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება და არ გადაუცია ძირითადი რისკები და სარგებელი, ან კონტროლი აქტივებზე, ჯგუფის მიერ აქტივის აღიარება ხდება უწყვეტი გამოყენების პირობით. შემდგომი გამოყენება, რომელსაც აქვს გადაცემულ აქტივზე ერთგვარი გარანტიის ფორმა, აისახება აქტივის თავდაპირველ საბალანსო ღირებულებასა და ჯგუფის მიერ გადასახდელ მაქსიმალურ თანხას შორის უმცირესით.

ჩამოწერა

2018 წლის 1 იანვრიდან ფინანსური აქტივები ჩამოიწერება ნაწილობრივ ან სრულად მას შემდეგ, რაც ჯგუფი შეწყვეტს თანხის ამოღების მცდელობას. თუ ჩამოსაწერი თანხა დაგროვილი ზარალის რეზერვზე მეტია, სხვაობა ჯერ ემატება რეზერვს და შემდგომ გამოიქვითება საერთო საბალანსო

ღირებულებიდან. შემდგომ პერიოდში თანხის ამოღება კრედიტდება საკრედიტო ზარალის ხარჯში. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტის მოვლენას.

ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ცვლის მეორე ფინანსური ვალდებულება იმავე კრედიტორის მიმართ მნიშვნელოვნად შეცვლილი პირობებით, ან თუ მიმდინარე ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება თუ მოდიფიკაცია აღირიცხება, როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების გაუქმება და ახალი ვალდებულების აღიარება, ხოლო შესაბამისი საბალანსო ღირებულის სხვაობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ინვესტიცია ასოცირებულ საწარმოში

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ჯგუფი აღრიცხავს ინვესტიციას ასოცირებულ კომპანიაში თვითღირებულებით, რომელიც წარმოადგენს ასოცირებული კომპანიის საწესდებო კაპიტალის ნაწილს.

იჯარა

ჯგუფი აფასებს ხელშეკრულების დაწყებისას ხელშეკრულებას, არის თუ არა იგი მთლიანად იჯარა ან შეიცავს თუ არა იჯარას. ანუ, თუ ხელშეკრულება ითვალისწინებს იდენტიფიცირებული აქტივის სარგებლობის კონტროლის უფლებას პერიოდის განმავლობაში.

კომპანია როგორც მეიჯარე

იჯარის დაწყებისას, ჯგუფი ახდენს მისი იჯარების კლასიფიცირებას როგორც საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარად.

საოპერაციო იჯარა

ჯგუფი წარადგენს საოპერაციო იჯარებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აქტივის ბუნებიდან გამომდინარე. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან აღიადება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ვადის განმავლობაში, როგორც სხვა წმინდა შემოსავალი. საწყისი პირდაპირი დანახარჯები წარმოქმნილი საოპერაციო იჯარისგან შემოსავლის მისაღებად ემატება იჯარის აქტივის საანგარიშგებო ღირებულებას. აქტივების იჯარა, რომლის საფუძველზე საკუთრების უფლებიდან წარმოშობილი რისკები და სარგებელი ეფექტურად უნარჩუნდება მეიჯარეს, კლასიფიცირებულია საოპერაციო იჯარებად.

იჯარის აღრიცხვის პოლიტიკა, რომელიც გამოიყენებოდა 2019 წლის 1 იანვრამდე, შესაძლებელია ინახოს გასული პერიოდის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის ყველზე დაბალი ღირებულებით. სასაქონლო მატერიალური მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით და შეიცავს დანახარჯებს, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან და მის არსებული სამუშაო მდგომარეობაში მიყვანასთან. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული დანახარჯები, დაკავშირებული აქტივის გაყიდვასთან.

შემოსავლისა და ხარჯის აღიარება

შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან აღიარდება შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის განმავლობაში.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შემოსავლისა და ხარჯის აღიარება (გაგრძელება)

გაცემული საიჯარო შეღავათები აღიარდება მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილის შემოსავლის სახით, იჯარის მთელი პერიოდის განმავლობაში.

ჯგუფის შემოსავლის ნაწილი განისაზღვრება კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებულ მისაღები ანაზღაურების მიხედვით. ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს, როდესაც მოხდება კლიენტისთვის საქონლის მიწოდება ან მომსახურების გაწევა.

ყოველ ხელშეკრულებაზე ჯგუფი ახორციელებს შემდეგ ნაბიჯებს: ახდენს კონტრაქტის არსებობის იდენტიფიცირებას; განსაზღვრავს შესრულების ვალდებულებას; განსაზღვრავს ტრანზაქციის ფასს; ანაწილებს ტრანზაქციის ფასს თითოეული შესრულების ვალდებულებაზე და აღიარებს შემოსავალს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ყველა შესრულების ვალდებულება შესრულდება დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მიწოდებით.

მოგების გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის საგადასახადო ვალდებულება პერიოდის დასაბეგრ მოგებაზე, დადგენილ საგადასახადო განაკვეთზე ანგარიშგების თარიღისთვის და საგადასახადო ვალდებულების ყველა შესწორება დაკავშირებულია წინა წლებთან. დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება ვარაუდს, რომ ფინანსური ანგარიშგების დროს უნდა მოხდეს შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების შევსება. გადასახადები, გარდა საშემოსავლოს აღირიცხება ადმინისტრაციულ და სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

არა-ფინანსური აქტივების გაუფასურება

თითოეულ საანგარიშო პერიოდში, ძირითადი საშუალებები დაარამტერიალური აქტივები განიხილება, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა რაიმე მინიშნება, რომ ამ აქტივებმა განიცადა გაუფასურების დანაკარგი. თუ არსებობს მინიშნება შესაძლო გაუფასურებაზე, ნებისმიერი ასეთი აქტივის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივის ჯგუფის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასდება და შედარდება მის საბალანსო მაჩვენებელთან, თუ შეფასებული ანაზღაურებადი ღირებულება არის უფრო მცირე, საბალანსო მაჩვენებელი შემცირდება მის შეფასებულ ანაზღაურებად ღირებულებამდე, და გაუფასურების დანაკარგი აღიარებული იქნება დაუყოვნებლივ მოგება-ზარალში.

თუ გაუფასურების დანაკარგი არაფინანსური აქტივებისათვის მითითებულია, აქტივის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივთა ჯგუფის) საბალანსო ღირებულება იზრდება მისი ანაზღაურებადი ღირებულების კორექტირებულ შეფასებამდე, მაგრამ არა უმეტეს იმ თანხისა, რაც განსაზღვრული იქნებოდა აქტივისთვის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივთა ჯგუფისთვის), რომელსაც არ ჰქონდა გაუფასურების დანაკარგი წინა წლებში. ადრე აღიარებული გაუფასურების დანაკარგის აღდგენა აღიარებული იქნება დაუყოვნებლივ მოგება-ზარალში.

კაპიტალი

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს დამუშნებლისგან გადმოცემულ გრძელვადიან აქტივს ან კონტრიბუციას. კაპიტალში არაფულადი შენატანის რეალურ ღირებულებასა და ნომინალურ ღირებულებას შორის სხვაობა აღიარდება აკუმულირებულ ზარალში / გაუნაწილებელ მოგებაში.

დივიდენდები

დივიდენდების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც წარმოშობილია მათი გადახდის იურიდიული მოვალეობა. დივიდენდები აღიარდება როგორც ვალდებულება და შესაბამისი თანხით მცირდება

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება) დივიდენდები (გაგრძელება)

კაპიტალი. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე გამოქვეყნებული დივიდენდები განიმარტება ბალანსის შემდგომ მოვლენებში.

ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფის მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულებები აქვს წარსულში მომხდარი მოვლენების გამო, და ვალდებულებების შესასრულებლად მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის მქონე რესურსების გადინება და შესაძლებელია ვალდებულებების მოცულობის მისაღები სიზუსტით შეფასება.

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, რაც ჯგუფის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტაა. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება ოპერაციის დღეს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსი, რომელის გამოყენებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას შემდეგია:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018
1 USD/GEL	2.8677	2.6766
წლის საშუალო გაცვლითი კურსი		
	2019	2018
1 USD/GEL	2.8192	2.5345

4. სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და დამატებები რომლებიც გამოიცა მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც არის გამოცემული, მაგრამ ჯერ არ არ შესულა ძალაში კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნებამდე მოცემულია ქვემოთ. კომპანია აპირებს მიიღოს აღნიშნული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, საჭიროების შემთხვევაში, როდესაც ისინი ძალაში შევა.

ცვლილებები ბასს 1-ში და ბასს 8-ში: მატერიალურობის განმარტება

2018 წლის ოქტომბერში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემულ იქნა ცვლილებები ბასს 1 „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“ და ბასს 8 „სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები“, რომელიც ეხება მატერიალურობის განმარტების გათანაბრებას სტანდარტებს შორის და განმარტების გარკვეული ასპექტების გარკვევას. ახალი განმარტებით აღნიშნულია რომ, 'ინფორმაცია არის არსებითი თუ მისი გამოტოვება, არასწორად აღნიშვნა ან დამალვა(დაფარვა) ქმნის ალბათობას რომ ფინანსური ანგარიშგებების იმ უპირველეს მომხმარებლებზე გადაწყვეტილებების მიღებისას იქონიებს გავლენას, რომლებიც იძლევიან ფინანსურ ინფორმაციას კონკრეტულ საანგარიშგებო პირზე.

4. სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და დამატებები რომლებიც გამოიცა მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)

ცვლილებები მატერიულობის განმარტებასთან დაკავშირებით მოსალოდნელია რომ აქ ექნება გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან ისეთ შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და წლის ბოლოს სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წარმოდგენილ შემოსავალსა და ხარჯებზე. შეფასებებისა და დაშვებების გადახედვა ხდება უწყვეტად. ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა წარსულ გამოცდილებასა და მრავალ სხვა ფაქტორს, რომლებიც გარემოებათა გათვალისწინებით მიზანშეწონილად მიიჩნევა. ფაქტობრივი შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ამგვარი შეფასებებისგან სხვადასხვა დაშვებებისა თუ პირობების მიხედვით. ქვემოთ მოცემულია შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობისთვის და ფინანსური შედეგებისთვის.

ძირითადი საშუალებების საექსპლუატაციო ვადები

ძირითადი საშუალებები იცვითება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა ხდება ხელმძღვანელობის შეფასებებზე დაყრდნობით, თუ რა პერიოდის განმავლობაშია აპირებს კომპანია აქტივიდან სარგებლის მიღებას. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი ვარიაციები გამოიწვიოს საბალანსო ღირებულებებსა და პერიოდის სრული შემოსავლის მუხლებში. სააღრიცხვო შეფასებებში ცვლილება აღირიცხება პერსპექტიულად.

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება არაერთმნიშვნელოვან ინტერპრეტაციას. ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში არსებობს ისეთი ოპერაციები, რომელთათვისაც ნათლად არ არის განსაზღვრული ამა თუ იმ გადასახადთან დაკავშირებული საკითხები. შედეგად, ჯგუფი აფასებს, ეკისრება თუ არა მას დამატებითი გადასახადების გადახდის ვალდებულება და მათზე დაყრდნობით აღიარებს საგადასახადო ვალდებულებებს. ეს საგადასახადო ვალდებულებები აღიარდება მაშინ, როდესაც ჯგუფს მიაჩნია თავისი საგადასახადო დეკლარაციები საიმედოდ, მაგრამ იგი თვლის, რომ შესაძლოა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან გარკვეული პოზიცია იყოს განსხვავებული. შედეგად ჯგუფი ცდილობს მინიმუმამდე დაიყვანოს აღნიშნული რისკი.

დაკავშირებულია მხარის ოპერაციები

ჩვეულებრივად, ჯგუფი აწარმოებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9-ის მოითხოვს, გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულებით. მსჯელობა გამოიყენება იმის გასასაზღვრათ შეესაბამება თუ არა ტრანზაქცია საბაზრო თუ არა საბაზრო ღირებულებას, იმ შემთხვევაში, როდესაც მსგავსი ტრანზაქციისთვის არ არსებობს აქტიური ბაზარი.

6. წინა წლის შეცდომის გასწორება

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ მოახდინა შეცდომების იდენტიფიცირება 2018 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში, შესაბამისად მოხდა წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბალანსების გადახედვა. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მსგავსი სახით ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა უფრო სწორ სურათს გვაჩვენებს. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია შეცდომის გასწორების ეფექტი

*შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)*

6. წინა წლის შეცდომების გასწორება (გაგრძელება)

ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2018 წლის 31 დეკემბრის და იანვრის მდგომარეობით:

31 დეკემბერი, 2018	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
საინვესტიციო ქონება	-	80,797,449	80,797,449
ძირითადი საშუალებები	139,244,275	(88,290,676)	50,953,599
წინასწარ გადახდილი ხარჯები	20,612,329	(19,832,741)	779,588
საგადასახადო აქტივი	-	8,740,284	8,740,284
საგადასახადო და საბაჟო ვალდებულებები	670,018	(670,018)	(0)
პირდაპირი ხელფასი	(653,229)	653,229	(0)
ხელფასები და თანამშრომელთა სარგებელი	(3,256,118)	(653,229)	(3,909,347)
გაუფასურების რეზრვი	-	301,071	301,071
არასაოპერაციო ხარჯები	(3,692,880)	301,071	(3,391,809)

1 იანვარი, 2018	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
საინვესტიციო ქონება	-	77,811,925	77,811,925
ძირითადი საშუალებები	117,935,990	(78,820,841)	39,115,149
წინასწარ გადახდილი ხარჯები	20,403,741	(17,570,628)	2,833,113
საგადასახადო და საბაჟო ვალდებულებები	767,488	(767,488)	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	29,970	9,913,696	9,943,666
საგადასახადო აქტივი	-	7,898,360	7,898,360

შპს “ექტივების მართვის და განვითარების კომპანია”
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

7. საინვესტიციო ქონება

კომპანიის საინვესტიციო ქონება 2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვარის მდგომარებით შემდეგია:

	მიწის ნაკვეთები	შენობა-ნაგებობები	სულ
<i>ღირებულება</i>	48,341,370	32,532,458	80,873,828
ღირებულება 2018 წლის 1 იანვარი			
მატება	31,862,416	8,601,755	40,464,171
კლება	(29,231,659)	(7,431,265)	(36,662,924)
ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერი	50,972,127	33,702,948	84,675,075
მატება	36,964,995	36,964,995	78,018,539
კლება	(38,509,194)	(7,920,553)	(46,429,747)
ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერი	49,427,928	66,835,939	116,263,867
<i>დაგროვილი ამორტიზაცია</i>			
დაგროვილი ამორტიზაცია 2018 წლის 1 იანვარი	-	(3,061,918)	(3,061,918)
მიმდინარე წლის ცვეთა	-	(947,134)	(947,134)
ცვეთის ჩამოწერა	-	131,426	131,426
დაგროვილი ამორტიზაცია 2018 წლის 31 დეკემბერი	-	(3,877,626)	(3,877,626)
მიმდინარე წლის ცვეთა	-	(361,833)	(361,833)
ცვეთის ჩამოწერა	-	33,006	33,006
დაგროვილი ამორტიზაცია 2018 წლის 31 დეკემბერი	-	(4,206,453)	(4,206,453)
<i>წმინდა საბალანსო ღირებულება</i>			
2018 წლის 1 იანვარი	48,341,370	29,470,540	77,811,925
2018 წლის 31 დეკემბერი	50,972,127	29,825,322	80,797,449
2019 წლის 31 დეკემბერი	49,427,928	25,664,491	75,092,419

კომპანიას არ მოიხდენია საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება მნიშვნელოვნად არ განსხვავდება მათი საბალანსო ღირებულებისგან.

შპს “აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია”
 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

8. ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ძირითადი საშუალებები 2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარებით შემდეგია:

	მიწის ნაკვეთები	შენობა- ნაგებობები	მანქანა - დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	კაპიტალიზირებული ხარჯები	სხვა ძირითადი საშუალებები	სულ
<i>საბალანსო ღირებულება</i>								
იანვარი 1, 2018	9,309,625	19,994,125	13,441,886	3,412,271	1,723,593	72,433	3,428	47,957,361
შემოსვლა	14,559,591	304,467	241,307	121,337	115,634	19,156	-	15,361,491
გასვლა	(865,411)	(1,059,812)	(92,102)	(5,800)	(497,859)	-	-	(2,520,985)
დეკემბერი 31, 2018	23,003,804	19,238,779	13,591,091	3,527,808	1,341,368	91,589	3,428	60,797,867
შემოსვლა	40,841,533	22,000,010	463,377	72,130	56,294	339	161,979	63,595,662
გასვლა	(15,437,933)	(18,071,521)	(99,507)	-	(98,758)	-	-	(33,707,719)
დეკემბერი 31, 2019								
<i>დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება</i>								
იანვარი 1, 2018	-	(3,020,736)	(3,536,233)	(1,633,056)	(576,326)	(19,436)	(1,146)	(8,786,933)
მიმდინარე წლის ცვეთა	-	(259,496)	(593,542)	(244,859)	(87,537)	(3,026)	(2,282)	(1,190,742)
ცვეთის ჩამოწერა	-	111,260	21,906	-	240	-	-	133,406
დეკემბერი 31, 2018	-	(3,168,972)	(4,107,869)	(1,877,915)	(663,624)	(22,462)	(3,428)	(9,844,269)
მიმდინარე წლის ცვეთა	-	(913,080)	(615,973)	(244,150)	(115,529)	-	-	(1,888,732)
ცვეთის ჩამოწერა	-	2,194,100	-	-	31,958	-	-	2,226,058
დეკემბერი 31, 2019	-	(1,887,952)	(4,723,842)	(2,122,064)	(747,195)	(22,462)	(3,428)	(9,506,943)
<i>ნარჩენი ღირებულება</i>								
იანვარი 1, 2018	9,309,625	16,973,389	9,905,653	1,779,215	1,147,267		2,282	39,115,149
დეკემბერი 31, 2018	23,003,804	16,069,807	9,483,222	1,649,894	677,744	69,127	-	50,953,599
დეკემბერი 31, 2019	48,407,404	21,279,316	9,231,119	1,477,874	551,709	69,466	161,979	81,178,868

შპს “აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

9. ინვესტიცია მეკავშირე კომპანიაში

ჯგუფს გააჩნია შემდეგი ინვესტიციები 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რომელიც ოპერირებს საქართველოში:

კომპანია	მფლობელობა %	დაარსების თარიღი	საქმიანობის სფერო	შექმნის/გადმოცემის თარიღი
შპს იმერთმშენი	4%	13-09-2016		13-09-2019

კომპანიის და მისი შვილობილი კომპანიის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფასს 10 -ის „კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება“ მიხედვით. მშობელი კომპანიის პოლიტიკის შესაბამისად მეკავშირე საწარმოში ინვესტირება აღირიცხება თვითღირებულებით.

10. სხვა გრძელვადიანი აქტივები

კომპანიის სხვა გრძელვადიანი აქტივები წარმოადგენს დაუმთავრებელ მშენებლობას იმ სახელმწიფო მნიშვნელობის პროექტებსა მათ შორის: ბიზნეს სახლის მშენებლობა. აღნიშნული პროექტები ხორციელდება უშუალოს სახელმწიფოს დაკვეთით და მათი ჯამური ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 19,379,218 ლარს (2018 წლის 31 დეკემბერი: 17,816,378 ლარს; 2018 წლის 1 იანვარი: 9,943,666 ლარს).

11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

ჯგუფის სასაქონლო მატერიალური მარაგები 2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შემდეგია:

	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 1 იანვარი
ნედლეული და მასალები	897,741	2,222,615	853,723
მზა პროდუქცია	909,022	436,420	888,792
დაუმთავრებელი წარმოება	120,436	32,536	24,031
სათადარიგო ნაწილები	398,866	194,040	278,805
საწვავი	22,086	17,216	13,846
სხვა	1,466,693	497,542	747,540
სულ მარაგები	3,814,844	3,400,369	2,806,737

12. გადახდილი ავანსები

ჯგუფის გადახდილი ავანსები 2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შემდეგია:

	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 1 იანვარი
გადახდილი ავანსები			
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	46,438,527	44,998,351	49,298,719
გაუფასურების რეზერვი*	(44,873,877)	-	-
სულ გადახდილი ავანსები	1,564,650	44,998,351	49,298,719

შპს “აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

* სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი გაუფასურების რეზერვის ძირითადი ნაწილი შეადგენს გადახდილი ავანსების და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურებას.

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შემდეგია:

	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 1 იანვარი
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	63,762,314	58,771,709	56,669,678
სხვა მოთხოვნები	178,399	164,193	130,828
გაუფასურების რეზერვი	(2,366,761)	(276,379)	(75,209)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	61,573,952	58,659,523	56,725,297

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საექვო ვალების რეზერვის მოძრობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2019	2018
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	(1,154,312)	(75,209)
დარიცხვა წლის განმავლობაში	(1,399,895)	(201,170)
რეზერვის აღდგენა წლის განმავლობაში	187,446	-
გაუფასურების რეზერვი	(2,366,761)	(276,379)

14. საგადახადო აქტივი

გადასახდელი გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა წარმოდგენილია წმინდა საფუძველზე საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ გაცემული ბრძანების N 407 შესაბამისად.

15. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ჯგუფის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შედგება:

	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 1 იანვარი
ფულადი სახსრები სალაროში (ლარში დენომინირებული)	9,864	3,645	3,694
მოთხოვნისა გადასახადელი საბანკო ბალანსები:	16,530,789	17,000,510	20,597,975
ლარში დენომინირებული	15,176,924	15,884,385	20,242,822
აშშ დოლარში დენომინირებული	748,382	1,113,158	355,153
ევროში დენომინირებული	3,102	2,967	-
საბანკო დეპოზიტი	602,381	-	-
სულ ფული და ფულადი ეკვივალენტები	16,540,653	17,004,155	20,601,669

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შედგება:

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (გაგრძელება)

	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 1 იანვარი
მიმწოდებლები (მომსახურება, საქონელი)	7,678,536	1,510,358	934,570
ვალდებულებები, კომუნალური მომსახურება	126,570	51,316	37,166
სხვა ვალდებულებები	103,807	51,280	8,824
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,908,913	1,612,954	980,560

17. კაპიტალი

ჯგუფის კაპიტალი შედგება საწესდებო კაპიტალისგან, სარეზერვო კაპიტალისგან და აკუმულირებული ზარალისგან, რომელიც ჯგუფს დაუგროვდა წლების განმავლობაში. ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 2019 წელს 11,066,218 ლარით, ხოლო 2018 წელს გაიზარდა 15,611,747 ლარით. ჯგუფის დამფუძნებელი არის საქართველოს სახელმწიფო.

18. შემოსავლები

ჯგუფის შემოსავლები 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის მოიცავს შემდეგს:

	2019	2018
შემოსავალი მომსახურებიდან და ნედლეულის რეალიზაციიდან	6,350,718	8,885,049
შემოსავალი საიაჯარო მომსახურებიდან	4,809,799	3,926,321
მობილური ოპერატორებისგან მიღებული შემოსავალი	2,554,080	2,555,354
აქტივების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	-	556
აკვაპარკის შემოსავალი	31,659	172,773
სხვა შემოსავალი	173,150	-
სულ შემოსავლები	13,919,406	15,540,053

19. მოგების გადასახადი / გადავადებული მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შედის 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ზანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2023 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. 2018 წლის 5 მაისს საგადასახადო კოდექსში შევიდა ცვლილებები და თარიღმა გადაიწია 2023 წლის იანვრამდე. ახალი რეგულაციის თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგება, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე დასარიცხი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებულ თანხაზე (1/85% * 15%) ოდენობის დარიცხვით. კომპანიებს უფლება ექნებათ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების

20. მოგების გადასახადი/გადავადებული მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდის განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით.

ჯგუფს არ გაუცხადებია დივიდენდი და შესაბამისად არ აქვს მოგების გადასახადის ხარჯი დივიდენდზე 2019 და 2018 წლებში, თუმცა დარიცხული აქვს მოგების გადასახადის ხარჯი დივიდენდთან შინაარსობრივად გათანაბრებულ ხარჯებზე, რომელმაც 2018 წელს შეადგინა 3,096 ლარი (2018: 0 ლარი).

20. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა

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

საქართველოში ამ გარემოებებმა შეიძლება შექმნას საგადასახადო რისკი, რომელიც უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. მენეჯმენტი თვლის, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებების და სასამართლო გადაწყვეტილებების მისეულ ინტერპრეტაციაზე დაყრდნობით, იგი საგადასახადო ვალდებულებების შესრულებას ადეკვატურად უზრუნველყოფს. თუმცა შესაბამისი უწყებების მიერ გაკეთებული ინტერპრეტაციები შეიძლება

განსხვავებული იყოს და ამ ინტერპრეტაციების განხორციელებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სასამართლო დავები

2019 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფს არ გააჩნია არსებითი სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება არანაირი მეტრიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად არანაირი ანარიცხი არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სასამართლო დავებთან დაკავშირებით და არც პირობითი ვალდებულების სახით ასახული წინამდებარე განმარტებით შენიშვნაში.

21. ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფი არ არის დაცული სხვადასხვა რისკებისგან, რომლებიც დაკავშირებულია ფინანსურ ინსტრუმენტებთან. ძირითადი რისკების ტიპებია საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები.

ჯგუფი არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში. ძირითადი რისკები, რომლებიც დაკავშირებულია ფინანსურ აქტივებთან ნაჩვენებია და აღწერილია ქვემოთ.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც ჯგუფი მიიღებს ფინანსურ ზარალს. კომპანიის პოლიტიკის მიხედვით, ჯგუფი ურთიერთობს კრედიტუნარიან კონტრაქტორებთან, რის შედეგადაც მცირდება

შპს “აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

22. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

კონტრაქტორის დეფოლტის რისკი, მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს შემდეგი ფინანსური აქტივები:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018	1 იანვარი, 2018
ფული საბანკო ანგარიშზე	61,573,952	58,659,523	56,725,297
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	16,540,653	17,004,155	20,601,669
სულ საკრედიტო რისკი	78,114,605	75,663,678	77,326,966

საკრედიტო რისკი საბანკო ანგარიშებთან მიმართებაში უმნიშვნელოა, ვინაიდან სახსრები განთავსებულია კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი გულისხმობს, კომპანიის ვალდებულებების გადახდისუნარიანობას. ჯგუფი ფრთხილად მართავს ლიკვიდურობას, რაც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის და მისი ეკვივალენტების ფლობას, აგრეთვე მაღალი ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა ჯგუფმა დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასესხო ვალდებულება. შემდეგი ცხრილი შედგენილი იქნა ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით.

31 დეკემბერი, 2019	1 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები		
გადახდილი ავანსები	1,564,650	1,564,650
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	16,960	16,960
სავაჭრო სხვა მოთხოვნები	61,573,952	61,573,952
საგადასახადო აქტივი	8,682,609	8,682,609
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	16,540,653	16,540,653
სულ ფინანსური აქტივები	88,378,824	88,378,824
კრედიტორული დავალიანება	7,908,913	7,908,913
სულ ფინანსური ვალდებულებები	7,908,913	7,908,913
ლიკვიდურობის გარღვევა	80,469,911	80,469,911

31 დეკემბერი, 2018	1 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები		
გადახდილი ავანსები	44,998,351	44,998,351
სავაჭრო სხვა მოთხოვნები	58,659,523	58,659,523
საგადასახადო აქტივი	8,740,284	8,740,284
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	17,004,155	17,004,155
სულ ფინანსური აქტივები	17,004,155	17,004,155
კრედიტორული დავალიანება	1,612,954	1,612,954
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,612,954	1,612,954
ლიკვიდურობის გარღვევა	15,391,201	15,391,201

22. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

1 იანვარი, 2018	1 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები		
გადახდილი ავანსები	49,298,719	49,298,719
სავაჭრო სხვა მოთხოვნები	38,303	38,303
საგადასახადო აქტივი	56,725,297	56,725,297
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	7,898,360	7,898,360
სულ ფინანსური აქტივები	20,601,669	20,601,669
კრედიტორული დავალიანება	2,997,291	2,997,291
სულ ფინანსური ვალდებულებები	2,997,291	2,997,291
ლიკვიდურობის გარღვევა	17,604,378	17,604,378

ლიკვიდურობის რისკის სამართვად ჯგუფი იყენებს საკუთარ ფინანსურ აქტივებს, როგორცაა ფულადი რესურსები. კომპანიის ფულადი რესურსები მეტია ვიდრე მისი საჭიროება ფულად გასაველზე.

22. დაკავშირებული მხარეები

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც განსაზღვრულია ბასს 24 -ით „შენიშვნები დაკავშირებული მხარეების შესახებ“, წარმოადგენს :

მხარეებს, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამშრომლები); ფლობს წილს კომპანიაში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;

ა) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივი საწარმო.

ბ) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;

გ) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.

დ) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;

ე) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.

ვ) დასაქმების შემდგომი შედგავთების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში წარმოდგენილია ინფორმაცია 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთებისა და ტრანზაქციების შესახებ.

	2019	2018
ხელმძღვანელობის ხელფასები და ბონუსები	627,036	237,888
	627,036	237,888

23. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი ჰქონდა შემდეგ მოვლენებს:

- 2020 წლის 13 იანვარს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანება N1/1-142-ის საფუძველზე კომპანიას გადმოეცა ქ. ქუთაისში ირ. აბაშიძის ქუჩა N26-ში მდებარე მიწა და მასზე დამაგრებული ნაგებობა (ყოფილი საქართველოს პარლამენტის შენობა) ჯამური ღირებულებით 195,879,000 ლარი და აღნიშნულ შენობა-ნაგებობაში არსებული მოძრავი ქონება 9,926,506 ლარის ღირებულებით.

2020 წლის დასაწყისში მსოფლიო მასშტაბით გავრცელდა ახალი ვირუსი COVID-19 (კორონავირუსი), რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მიერ, 2020 წლის 11 მარტს, გამოცხადებულ იქნა პანდემიად. აღნიშნული ვითარების გამო, საქართველოში 2020 წლის 21 მარტს გამოცხადდა საანგებო მდგომარეობა 1 თვით, რომელიც მოგვიანებით გახანგრძლივდა იმავე ვადით. ჯგუფის ძირითადი შემოსავალი შედგება ფართის იჯარით გაცემისგან. იჯარით გაცემულ ფართებს, კომპანიამ კონტრაქტორების უმეტესობა შეინარჩუნა და მათთან ხელშეკრულება არ შეწყვეტილა, თუმცა აღსანიშნავია, რომ ფულადი სახსრების მიღება კომპანიებისგან გართულებულია ზემოაღნიშნული ვითარების გათვალისწინებით.

გარდა ზემოთ აღნიშნული მოვლენისა, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი არ ჰქონია სხვა მოვლენას, რომელიც საჭიროებს ფინანსური ანგარიშგების შესწორებას ან/და განმარტებით შენიშვნებში ასახვას.

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“
 ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ქართულ ლარში)

შენიშვნები	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018*	1 იანვარი 2018*
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	7	75,092,419	80,797,449
ძირითადი საშუალებები	8	81,178,868	50,953,599
არამატერიული აქტივები		52,087	29,352
ინვესტიცია		5,028	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	10	19,379,218	17,816,378
სულ გრძელვადიანი აქტივები		175,707,620	149,596,778
მიმდინარე აქტივები			126,899,405
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	3,814,844	3,400,369
გადახდილი ავანსები	12	1,564,650	44,998,351
გაცემული სესხები		16,960	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	61,573,952	58,659,523
საგადასახადო აქტივი	14	8,682,609	8,740,284
წინასწარ გადახდილი ხარჯები		188,458	779,588
სხვა მოთხოვნები		-	6,515
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	15	16,540,653	17,004,155
სულ მიმდინარე აქტივები		92,382,126	133,588,785
სულ აქტივები		268,089,756	283,185,563
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები		-	5,782,529
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები			5,782,529
მიმდინარე ვალდებულებები			5,600,181
სავაჭრო ვალდებულებები	16	7,908,913	1,612,954
გადასახდელი ხელფასები		-	512,757
სხვა ვალდებულებები		-	47,227
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		7,908,913	2,172,938
სულ ვალდებულებები		7,908,913	3,695,628
კაპიტალი			9,295,809
დამფუძნებელთა კაპიტალი	17	531,527,085	542,611,534
აკუმულირებული ზარალი		50,309,664	6,503,626
გადაფასების რეზერვი		(321,655,916)	(273,885,064)
სულ კაპიტალი		260,180,833	275,230,096
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		268,089,746	283,185,563

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2018 წლის და 2017 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-6 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

გრიგოლ გიორგაძე
 დირექტორი

20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

ხეიჩა ლომიძე
 ფინანსური სამსახურის უფროსი

20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

9-31 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“
სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2019	2018*
საოპერაციო შემოსავლები:			
შემოსავალი	18	13,919,406	15,540,053
საოპერაციო ხარჯები:			
გაუფასურების რეზერვი	12	(51,281,173)	(301,071)
ხელფასები და თანამშრომელთა სარგებელი		(6,024,444)	(3,909,347)
ცვეთა და ამორტიზაცია	7,8	(2,345,409)	(2,055,504)
კომუნალური და დაცვის ხარჯები		(1,080,751)	(827,689)
საგადასახადო ხარჯები		(908,590)	(1,194,730)
საკონსულტაციო ხარჯები		(142,047)	(136,527)
რემონტის ხარჯი		(115,906)	(139,598)
საკანცელარიო ხარჯები		(32,182)	(106,346)
საწვავი და ტრანსპორტირება		(79,979)	(180,703)
სადაზღვევო ხარჯები		(7,832)	(15,934)
ბანკის საკომისიო		(10,230)	(3,470)
სხვა საერთო ხარჯები		(2,805,544)	(5,243,377)
საერთო საოპერაციო ზარალი		(64,834,087)	(14,114,296)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		5,861,566	3,778,608
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი		(2,019,372)	(3,391,808)
მოგება (ზარალი) დაბეგვრამდე		(47,072,488)	1,812,556
მოგების გადასახადის ხარჯი			
წლის წმინდა ზარალი		(47,072,488)	1,812,556
სხვა სრული შემოსავალი		(47,072,488)	1,812,556
წლის მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი		(47,072,488)	1,812,556

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2018 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-6 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

გრიგოლ გიორგაძე
დირექტორი

20 აგვისტო, 2020
თბილისი, საქართველო

ხვიჩა ლომიძე
ფინანსური სამსახურის უფროსი

20 აგვისტო, 2020
თბილისი, საქართველო

9-31 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

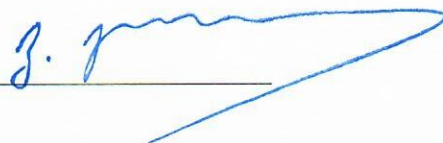
შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“
 კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი (შენიშვნა)	აკუმულირებ ული ზარალი	საანგარიშგებო პერიოდის მოგება/ ზარალი	გადაფასებ ის რეზერვი	სულ
1 იანვარი 2018 *	526,999,787	(232,965,277)	(42,411,288)	6,182,572	257,805,794
კაპიტალის ზრდა არაფულადი შენატანით	15,611,747	-	-	-	15,611,747
წლის სრული ზარალი	-	-	1,812,555	-	1,812,555
31 დეკემბერი 2018 *	542,611,534	(232,965,277)	(40,598,733)	6,182,572	275,230,096
კაპიტალის ზრდა არაფულადი შენატანით	20,959,886	-	-	-	20,959,886
კაპიტალის შემცირება არაფულადი ფორმით	(32,026,104)	-	-	-	(32,026,104)
გადაფასების რეზერვი	-	-	-	43,489,949	43,489,949
გადაფასების რეზერვის ამორტიზება	-	78,055	-	(78,055)	-
დივიდენდის გაცემა	-	(400,508)	-	-	(400,508)
წლის სრული ზარალი	-	-	(47,072,486)	-	(47,072,486)
31 დეკემბერი 2019	531,545,316	(233,287,730)	(87,671,219)	49,594,466	260,180,833

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2018 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-6
 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგს.

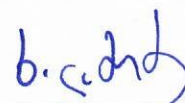
დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

გრიგოლ გიორგაძე
 დირექტორი



20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

ზვიზა ლომიძე
 ფინანსური სამსახურის უფროსი



20 აგვისტო, 2020
 თბილისი, საქართველო

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“
კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018*
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი დაბეგვრამდე		(47,072,486)	1,812,555
კორექტირებები			
ცვეთა და ამორტიზაცია	7,8	2,301,741	2,055,504
გაუფასურების რეზერვი	11,12	51,281,654	301,071
მარაგების გაუფასურება		391,761	-
ფინანსური შემოსავალი		(1,301,896)	(343,945)
მოგება/(ზარალი) სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან		(3,714,689)	18,521
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავი		1,886,085	3,843,706
კაპიტალის ცვლილებებამდე			
მარგების (ზრდა)/შემცირება		(651,999)	593,632
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება		(268,664)	1,843,281
ავანსების (ზრდა)/შემცირება		(93,256)	(4,508,955)
საგადასახადო აქტივების (ზრდა)/შემცირება		411,599	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შემცირება		(2,198,582)	(1,437,822)
ფულადი სახსრების (გადინება)/შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(914,504)	333,842
პროცენტამდე და მოგების გადასახადის დაბეგვრამდე			
გადახდილი მოგების გადასახადი		-	-
ფულის წმინდა (გადინება)/შემოძინება საოპერაციო საქმიანობაში		(914,504)	333,842
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვა		9,434	486,513
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა		(544,813)	(5,227,486)
სესხის გაცემა		(161,950)	-
გაცემული სესხების დაბრუნება		916,592	631,874
ინვესტიციის ზრდა		-	(166,202)
ფინანსური შემოსავალი		455,055	343,945
ფულადი სახსრების წმინდა შემოძინება/(გადინება)		674,318	(3,931,356)
საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			
დივიდენდის გაცემა		(400,508)	-
ფულადი სახსრების წმინდა შემოსვლა საფინანსო საქმიანობიდან		(400,508)	-
ფულისა და ფულის ეკვივალენტების წმინდა ზრდა წლის განმავლობაში		(645,694)	(3,597,514)
გაცვლითი კურსის ეფექტი ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე		182,192	-
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	15	17,004,155	20,601,669
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	15	16,540,653	17,004,155

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2018 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-6 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

გრიგოლ გიორგაძე
დირექტორი

20 აგვისტო, 2020
თბილისი, საქართველო

ხვიზა ლომიძე
ფინანსური სამსახურის უფროსი

20 აგვისტო, 2020
თბილისი, საქართველო

9-31 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

- მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანიის“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და გავცეთ აუდიტორული დასკვნა. თუმცა, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ აღწერილი საკითხების გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სოფიკო ღუდუშაური

შპს „ნექსია თიბი“-ის სახელით

თბილისი, საქართველო

2020 წლის 20 აგვისტო



კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

მის.: თბილისი, კოსტავას 70

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ (შემდგომში “ჯგუფი”) წარმოადგენს “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის საფუძველზე ჩამოყალიბებულ სამეწარმეო (კომერციულ) იურიდიულ პირს. ჯგუფი საქმიანობას ეწევა “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის, საქართველოში მოქმედი სხვა კანონებისა და კანონქვემდებარე აქტებისა და წესების შესაბამისად.

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფლობდა 7 იურიდიული პირის 100 პროცენტიან წილს, რომელთა ჯამური კაპიტალია 114 909 315 ლარი:

- 1) 204862372 - შპს "საქ. მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი" - 13,811,481
- 2) 205064446 - შპს "საქსპექტრანი" - 18,375,159
- 3) 206303917 - შპს "სამთომაშველი" - 638,155
- 4) 203836625 - შპს თბილისის სახელმწიფო საკონცერტო დარბაზი - 1,897,500
- 5) 205017621 - შპს "სპეც-კაპსერვისი" - 441,619
- 6) 245400748 - შპს "საქართველოს საზღვაოსანაოსნო" - 79,701,731
- 7) 239860021 - სს კურორტი მენჯი - 38,729

ეს კომპანიები წარმოდგენენ მრავალპროფილურ განვითარებად კომპანიებს, მათ შორის აქტიურ სამეწარმეო საქმიანობას ეწევა 4 საწარმო:

- 1) 204862372 - შპს "საქ. მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი"
- 2) 206303917 - შპს "სამთომაშველი"
- 3) 205064446 - შპს "საქსპექტრანი"
- 4) 203836625 - შპს „თბილისის სახელმწიფო საკონცერტო დარბაზი“

ფაქტიურად უმოქმედოა 3 კომპანია:

- 5) 205017621 - შპს "სპეც-კაპსერვისი"
- 6) 245400748 - შპს "საქართველოს საზღვაო სანაოსნო"
- 7) 239860021 - სს კურორტი მენჯი

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია

კომპანია (ს/კ 405007200) დაფუძნდა 2013 წლის 30 აგვისტოს შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ (404389372) მიერ (100 პროცენტიანი წილით, რომლის 100 პროცენტიან წილს თავის მხრივ ფლობს სახელმწიფო).

2019 წლის 18 აპრილის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანება 1 / 1- 958 საფუძველზე შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების“ კომპანია სახელმწიფოსთვის გადაცემის მიზნით ამოღებულ იქნა შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ კაპიტალიდან.

ხოლო 2019 წლის 2 მაისის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანება 1/1-1080 საფუძველზე შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ 100% წილის მფლობელად დარეგისტრირდა შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“, 2019 წლის 3 სექტემბერს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანება № 1/1-4028 საფუძველზე მოხდა შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ შერწყმა შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიასთან“.

კომპანიის ძირითადი ფუნქციაა ჯგუფში შემავალი იურიდიული პირების მართვა და მათი რესურსების მიმართვა სახელმწიფო მნიშვნელობის პროექტების განსახორციელებლად. შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ ასევე ახდენს მის საკუთრებაში მყოფი ქონების მოვლას და გაიჯარებას ელექტრონული ან საჯარო აუქციონის წესით.

წარმოგიდგენთ შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიაში“ შემავალი კომპანიების მმართველობით აღრიცხვას, ის მოიცავს კომპანიების სააღრიცხვო ინფორმაციის ყველა სახეს, წარმოდგენილ მმართველობითი აღრიცხვის მონაცემები უშუალო კავშირშია კომპანიების რენტაბელობასთან (წარმოების ეფექტურობის მაჩვენებელთან).

კომპანიის დირექტორია გრიგოლ გიორგაძე. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი და მასში დროთა განმავლობაში მომხდარი ცვლილებები ასახულია ცხრილში:

წელი	საწესდებო კაპიტალი წლის ბოლოს, ლარი
2013	54 811 003
2014	54 134 652
2015	51 254 436
2016	100 223 491
2017	103 515 326
2018	107 841 013

2019	523 272 957
------	-------------

დაფუძნებიდან კომპანიაში პირველ თვეში შტატში ირიცხებოდა 21 თანამშრომელი, ხოლო საქმიანობის მასშტაბის ზრდასთან ერთად მოხდა თანამშრომელთა რაოდენობის ზრდაც, რომელიც ასახული ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში:

წელი	დასაქმებულთ არაოდენობ აწლის ბოლოს
2013	52
2014	64
2015	63
2016	135
2017	108
2018	133
2019	152

2. შპს “აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის” საქმიანობის აღწერა და ძირითადი მაჩვენებლები

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მის მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონების გაიჯარება (განსაკუთრებულ შემთხვევებში რეალიზაცია) აუქციონების მეშვეობით. მათი სარემონტო-სარეაბილიტაციო ან/და კეთილმოწყობის სამუშაოები, პარტნიორის ან/და საქართველოს მთავრობის თხოვნა-რეკომენდაციების შესრულება წერილებისა და დადგენილებების საფუძველზე.

ერთ-ერთი პირველი გამოწვევა კომპანიისთვის იყო მის კაპიტალში შეტანილი ე.წ. წყნეთის სამთავრობო აგარაკების აუქციონების წესით გაიჯარება და ფაქტიურად შტატის გაზრდის გარეშე დაფიქსირდა იჯარებიდან შემოსავლების მზარდი დინამიკა:

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით, ლარი
2013	8 265
2014	332 511
2015	429 758
2016	407 155

2017	510 365
2018	633 069
2019	663 475
სულ	1 296 544

კომპანია აქტიურად თანამშრომლობს ფიჭური კავშირგაბმულობის კომპანიებთან, კერძოდ: მაქსიმალურად უმოკლეს ვადაში ხორციელდება მათ მიერ წერილობით იჯარისათვის მოთხოვნილი ტერიტორიების მოძიება და კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი პროცედურების შემდეგ გაიჯარება. მიუხედავად იმისა, რომ 2016 წლის აპრილის თვეში, მოხდა მეიჯარესა და მოიჯარეებს შორის შეთანხმება საიჯარო თანხის 20 % შემცირების შესახებ, არსებული იჯარებიდან შემოსავალი მაინც კომპანიის ერთ-ერთი მსხვილი შემადგენელია.

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით, ლარი
2013	1 079 380
2014	3 526 925
2015	3 597 022
2016	3 232 080
2017	2 960 526
2018	3 038 427
2019	3 029 165
სულ	20 463 525

2016 წლიდან, მას შემდეგ რაც კომპანიას დაუგროვდა საკმარისი გამოცდილება თავისი საქმიანობის სფეროში, საქართველოს მთავრობის (ქონების მართვის ეროვნული სააგენტო) და პარტნიორის გადაწყვეტილებით, შემოტანილი იქნა მის კაპიტალში და შერწყმული იქნა კომპანიასთან შემდეგი იურიდიული პირები შპს ქართული კურდღელი (404926782), შპს ანაკლია (404396293) შერწყმა, შპს ავტობაზა (202054150) შერწყმა, შპს სპა (211393776), შპს ზუგდიდსერვისი (219982053).

შპს „ანაკლია“ - შერწყმის მომენტში აკვაპარკი რეალურად ექსპლოატაციისათვის გამოუსადეგარი იყო, კომპანიის მიერ საკუთარი სახსრებით განხორციელდა დაახლოებით 180 000 ლარის ინვესტიცია, შედეგად, აღნიშნულ ობიექტს 3 წლის (სეზონის) მანძილზე

ფუნქციონირება არ შეუწყვეტია; შემოსავლების თანხა აქაც მზარდია. 2019 წლის 10 მაისს შპს სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს ბრძანება მ/19 გადაეცა შპს საქსპეცტრანს.

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით
2016	91 282
2017	152 249
2018	203 873
2019	
სულ	447404

შპს „ავტობაზა“- შპს „ავტობაზის“ საკუთრებაში იყო ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. 27ა-ში მდებარე ობიექტი, რომლის რეაბილიტაციის შედეგად ყოველწლიურ საიჯარო შემოსავალს ჰქონდა მზარდი ტენდენცია.

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით
2016 (23.06.2016-დან)	218 999
2017	360 971
2018	388 929
2019	339 821
სულ	1308720

2019 წლის 29 ოქტომბერს მოხდა ხოშარაულის ქ. 27ა-ში მდებარე ქონების კაპიტალიდან ამოღება ქონების მართვის სააგენტოს ბრძანება 1/1-5542 საფუძველზე .

შპს „ზუგდიდსერვისი“ - მიუხედავად იმისა, რომ იყო 90-ზე მეტი მოიჯარე და ყოველთვიური საიჯარო თანხა შეადგენდა 9400 ლარს, ობიექტი პრაქტიკულად წამგებიანი იყო, ვინაიდან გვყავდა 8 თანამშრომელი, ამასთან საიჯარო თანხების და კომუნალური გადასახადების ადმინისტრირება სრულყოფილად ვერ ხდებოდა, შესაბამისად მოხდა თანამშრომელთა გათავისუფლება და

აღნიშნული ობიექტი აუქციონის წესით გაიყა იჯარით ერთ პირზე, შედეგად წამგებიანი ობიექტი გახდა მომგებიანი და ყოველთვიურმა შემოსავალმა დღგ-ს ჩათვლით შეადგინა 8500 ლარი.

შპს „ქართული კურდღლის“ სრული აქტივი ამოღებული იქნა შერწყმამდე და საჩუქრად გადაეცა სახელმწიფოს.

რაც შეეხება შპს „სპა“-ს, შერწყმის შემდეგ განხორციელდა ყოფილი „სპა“-ს კუთვნილი უძრავი ქონების დემონტაჟი აუქციონის წესით, რის შედეგადაც კომპანიამ მიიღო შემოსავალი 52496 ლარი დღგ-ს გარეშე.

კომპანიის მიერ იჯარებიდან მიღებული შემოსავლებს დღგ-ს ჩათვლით აქვს შემდეგი მზარდი სახე

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით (ლარი)
2013	1 483 130
2014	6 115 108
2015	6 360 846
2016	6 596 412
2017	7 068 744
2018	7 659 355
2019	7 855 957
სულ	43 139 552

2015-2019 წლებში პარტნიორთან შეთანხმებით გაყიდული უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად, კომპანიისმიერ მიღებული შემოსავალი დღგ-ს გარეშე ასახულია ცხრილში

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით, ლარი
2015	6 237 125
2016	791 122
2017	495 732
2018	-
2019	-

სულ	7 523 979

გარდა იჯარებისა და უძრავი ქონების რეალიზაციისა, კომპანიას უხდება სხვადასხვა მარაგის რეალიზაცია, კერძოდ ჯართის, სილობეგების და ა.შ., აგრეთვე ენგურის სასტუმროს მომსახურების რეალიზაცია (ამ უკანასკნელის პოტენციური კიდევ ასათვისებელია, შესაბამისი ინვესტიციების განხორციელების შემდეგ ივარაუდება შემოსავლების მნიშვნელოვანი ზრდა)

წელი	სხვადასხვა რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით , ლარი
2 016	351 716
2 017	58 723
2018	14 488
2019	9 611
სულ	434 537

კომპანიას თავის ანგარიშებზე განთავსებული „თავისუფალი“ თანხებიდან შესაბამისი საანაზრე ხელშეკრულებებით (მნიშვნელოვანი წილი) და მონათესავე კომპანიებზე სესხის გაცემით (პარტნიორის ნებართვებით) წლების მიხედვით მიღებული აქვს სარგებელი:

წელი	საპროცენტო სარგებელი
2013	61 068
2014	283 640
2015	127 364
2016	600 887
2017	530 463
2018	426 405
2019	677 045

სულ	2 706 872

კომპანიის მიერ გადახდილია დივიდენდები პარტნიორისათვის:

წელი	თანხა, ლარი
2014	800 000
2015	2 550 000
2016	1 350 000
2017	130 000
	2018-2019 წლებში დივიდენდი არ გაცემულა
სულ	4 830 000

კომპანია დაფუძნების დღიდან მონაწილეობს სხვადასხვა სახელმწიფოებრივად მნიშვნელოვან პროექტში. 2013 წლის შემოდგომით წარმატებით გარემონტდა და სახელმწიფოს მიეწოდა პარტნიორის მიერ კაპიტალიდან ამოღების გზით ქ. თბილისში, აბულაძის ქ. 34-ში განთავსებული შენობა სსიპ საქართველოს დაზღვევის სახელმწიფო ზედამხედველობის სამსახურის განსათავსებლად, რისთვისაც კომპანიამ გასწია ხარჯი 135 426 ლარის ოდენობით. 2016-2017 წლებიდან კომპანია აქტიურად არის ჩართული ორ სახელმწიფოებრივ პროექტში, რაშიც გაწეულია სოლიდური ხარჯები:

წელი	ბიზნეს-სახლი	ეკონომიკის სამინისტროს პროექტი	სულ
2016	1 268 165	49 545	1 317 710
2017	4 193 229	570 622	4 763 851
2018	1 510 583	849 675	2 360 258
2019	766 419	90 581	856 999

სულ	7 738 396	1 560 424	9 298 820

რაც შეეხება ბიუჯეტში გადახდილ თანხებს, კომპანიას 2013-2019 წლებში ბიუჯეტში გადახდილი აქვს 9 261 726 ლარი:

წელი	ბიუჯეტში გადახდილი თანხები, ლარი
2013	286 497
2014	1 261 613
2015	2 729 057
2016	1 254 566
2017	538 906
2018	1 563 000
2019	1 628 087
სულ	9 261 726

3.კომპანიის განვითარების გეგმები

2020 წლის სტრატეგიული განვითარების გეგმა დაფუძნებულია კომპანიის ძირითად მიზნებსა და ამოცანებზე, რომელიც დამყარებულია რამდენიმე ძირითად მიმართულებაზე:

1. შემოსავლების გაზრდის, ქონების მოვლა-პატრონობის, საპრივატიზაციო ღირებულების გაზრდის ან/და უსაფრთხოების დაცვის მიზნით, კომპანიის საკუთრებაში არსებული ობიექტების რეაბილიტაცია და ეფექტური მართვა.
2. სახელმწიფოსათვის მნიშვნელოვანი ეკონომიკური აქტივობების ხელშეწყობის მიზნით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ინიციატივების - კონკრეტული პროექტების განხორციელება კომპანიის სახსრებით, მათ შორის შენობა - ნაგებობების სარეაბილიტაციო ან სადემონტაჟო სამუშაოები.

შპს საქართველოს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი

კომპანიის განვითარების გეგმები

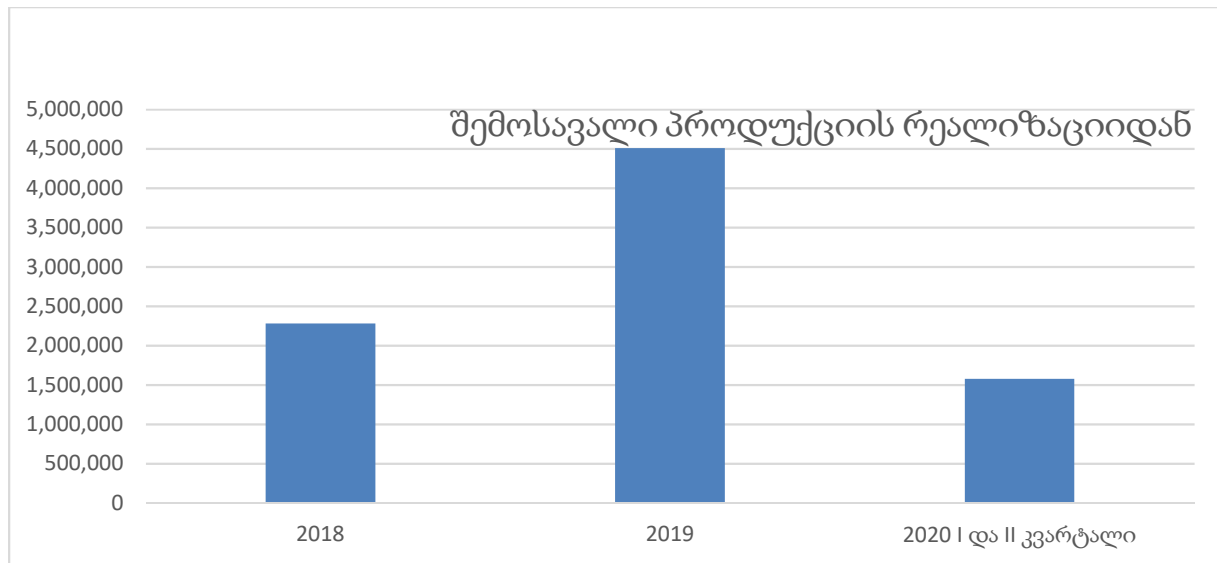
შპს „საქართველოს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული“ ცენტრი (შემდგომში „კომპანია“) არის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, საქართველოში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. შპს „საქართველოს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი“ დაარსდა 1995 წლის 23 მაისს, როგორც სახელმწიფოს მფლობელობაში მყოფი ორგანიზაცია. მისი იურიდიული მისამართია ქავთარაძის ქ. 21 თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობის სფეროს წარმოადგენს იზოტოპების წარმოება.

კომპანიის კაპიტალის 100%-ის მფლობელი არის სახელმწიფო, რომელიც წარმოდგენილია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახით.

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოს ტერიტორიაზე. შესაბამისად, კომპანია დამოკიდებულია საქართველოს ეკონომიკურ და ფინანსურ ბაზრებზე, რომლებსაც გააჩნია განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლები. იურიდიული, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, მაგრამ ექვემდებარებიან სხვადასხვა ინტერპრეტაციებსა და ხშირ ცვლილებებს, რომლებიც, სხვა სამართლებრივ და ფისკალურ დაბრკოლებებთან ერთად, დამატებით გამოწვევებს უქმნიან საქართველოში მოქმედ იურიდიულ პირებს.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა ამორფული ბორისა და ბორის კარბიდის წარმოება სხვადასხვა პროცენტული გამდიდრებების მიხედვით. ასევე, კომპანია დამატებით ეწევა ანალიტიკურ მომსახურებას, რომელიც გულისხმობს შუალედურ და მზა პროდუქტში იზოტოპური შემადგენლობის განსაზღვრას მას-სპექტრომეტრული მეთოდით. 2020 წელს კომპანია გეგმავს, განახორციელოს პროექტი, რომელიც მიზნად ისახავს საქმიანობის სფეროს გაფართოებას ახალი პროდუქციის წარმოებითა და მომხმარებელთათვის ბაზარზე ფართო არჩევანის შეთავაზებით.



ზემოთ მოცემული გრაფიკი აჩვენებს, რომ 2019 წელს, 2018 წელთან შედარებით, დაფიქსირდა ძირითადი შემოსავლების დაახლოებით 98%-იანი ზრდა. რაც შეეხება 2020 წლის პირველ და მეორე კვარტალს, მასზე ზეგავლენა არ მოუხდენია 2020 წლის დასაწყისში მსოფლიო მასშტაბით გავრცელებულ ახალ ვირუსს ჩ VI -19 (კორონავირუსი).

კომპანიის მიერ წარმოებული კვლევებისა და მისი განვითარების მიმოხილვა

კომპანია განვითარების მუდმივ პროცესშია. დღევანდელი მდგომარეობით, კომპანიას გააჩნია საკუთარი ნიშა და კონკრეტულ სეგმენტზე ორიენტირებული. სამომავლოდ იგეგმება ამ კონკრეტულ სეგმენტზე ოპერირების კიდევ უფრო მეტად გამყარება და გაფართოება.

კომპანია გეგმავს ახალი დანადგარის შექმნას, რაც საკუთარი პროდუქციის გაზრდილი რაოდენობით წარმოების შესაძლებლობას მისცემს. აღნიშნული გარემოება კომპანიას დაეხმარება, რომ კიდევ უფრო მეტად გაიმყაროს ბაზარზე მდგომარეობა, გაზარდოს არსებული სეგმენტის მოცულობა და ფინანსური შესაძლებლობები.

ამ ეტაპზე კომპანიას სხვა სახის კვლევები ჩატარებული არ აქვს.

ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების საქმიანობის შესახებ

კომპანიას არ გააჩნია ფილიალები.

კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და ინფორმაცია ამ რისკების მართვის მექანიზმის შესახებ

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან გამომდინარე, კომპანიაზე ვრცელდება შემდეგი სახის რისკები:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ ფინანსური ვალდებულებების არშესრულების შემთხვევაში.

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ დგას მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკის წინაშე.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ სუბიექტს გაუძნელდება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულება. ლიკვიდურობის რისკი ეხება ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად საკმარისი სახსრების არსებობას, რომლებიც უკავშირდება ფინანსურ ინსტრუმენტებს მათი დაფარვის ვადის დადგომისას. ლიკვიდურობის რისკი არსებობს მაშინ, როცა აქტივებისა და ვალდებულებების დაფარვის ვადები ერთმანეთს არ ემთხვევა.

ხელმძღვანელობის პოზიციით, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას აქვს საკმარისი ლიკვიდურობა ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად.

ლიკვიდურობის ცხრილი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

31 დეკემბერი, 2019	1 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები		
დებიტორული დავალიანება	789,126	789,126
ფული და ფულის ეკვივალენტები	707,163	707,163
სულ ფინანსური აქტივები	1,496,289	1,496,289
ფინანსური ვალდებულებები		
კრედიტორული დავალიანება	11,584	11,584
სულ ფინანსური ვალდებულებები	11,584	11,584
წმინდა ლიკვიდურობის პოზიცია	1,484,705	1,484,705

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს კურსთაშორისი განაკვეთების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რომელმაც შესაძლოა იმოქმედოს კომპანიის შემოსავალზე ან მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი უცხოური ვალუტის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის მომავალი ფულადი ნაკადების რეალური ღირებულება შეიცვლება საკურსო სხვაობის განაკვეთების ცვლილებების გამო. კომპანიის განფენილობა საკურსო სხვაობის

განაკვეთების ცვლილების რისკის მიმართ, ძირითადად, უკავშირდება აშშ დოლარში დენომინირებულ ფინანსურ ვალდებულებებს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობა ძირითადად აისახება სესხების რეალურ ღირებულებაზე (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მათი მომავალი ფულადი სახსრების მოძრაობაზე (სესხი ცვალებადი განაკვეთით). ხელმძღვანელობას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა, განსაზღვროს კომპანიის რაოდენობის განფენილობა უნდა იყოს ფიქსირებული ან ცვალებადი განაკვეთით.

საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაცია

კომპანია არ ვაჭრობს საკუთარი აქციებით.

ინფორმაცია ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით, კომპანიის მიზნებისა და პოლიტიკის შესაბამისად

კომპანიის მენეჯმენტს სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება კომპანიის რისკების მართვის სისტემის დაწესებასა და ზედამხედველობაზე.

კომპანიის რისკის მართვის პოლიტიკა განისაზღვრება კომპანიაზე რისკების გავლენის განსაზღვრისა და ანალიზის მიზნით, რისკის შესაბამისი ფარგლებისა და საკონტროლო მექანიზმების დასადგენად, ასევე რისკისა და მისი ფარგლების მონიტორინგისათვის. რისკის მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად გადაიხედება მიმდინარე საბაზრო მდგომარეობისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების გასათვალისწინებლად. რისკების მართვა ხორციელდება მენეჯმენტის მიერ კომპანიის საოპერაციო ერთეულებთან ერთად.

დოკუმენტში ასახულია ყველა ის ძირითადი მომენტი, რომელიც საშუალებას მისცემს მის მკითხველს მაქსიმალური ობიექტურობით განსაზღვროს კომპანიის საქმიანობა, როგორც ფინანსური, ასევე მენეჯმენტის კუთხით. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მმართველობის ანგარიშგების სახელმძღვანელოს მოთხოვნის თანახმად, დოკუმენტი შეძლებისდაგვარად ლაკონურად არის წარმოდგენილი და აღქმადობისთვის გამოყენებულია ცხრილები და გრაფიკები.

შპს “სამთომაშველი”

1. შპს “სამთომაშველის” იურიდიული მისამართია ქ. თბილისი, სამგორის რაიონი, თრიალეთის ქ. #54. 0163, ხოლო ფაქტიური ქ. თბილისი ხოშარაულის ქუჩა #27ა ხოლო სამთოსამაშველო ქვედანაყოფები განთავსებულია ქ. ტყიბულში, რუსთაველის ქ. #12-ში და ჭიათურაში, საჩხერის გზატკეცილი #27-ში.

დირექტორი – გრიგოლ გიორგაძე

საიდენტიფიკაციო კოდი - 206303917

2. საწარმოს სამართლებრივი ფორმა – შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება.

შპს “სამთომამშველი” დაფუძნებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2007 წლის 23 აგვისტოს №1-1/1281 ბრძანების საფუძველზე სახელმწიფოს 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით.

მუშად საზოგადოების კაპიტალი შეადგენს 638 155 (ექვსას ოცდათვრამეტი ათას ასორმოცდათხუთმეტი) ლარს.

3. საწარმოს ძირითადი საქმიანობაა მიწისქვეშა ობიექტების სამთოსამაშველო მომსახურება: ავარიების (ენდოგენური და ეგზოგენური ხანძრები, ჩამოქცევა, დატბორვა, დაგაზიანება, აფეთქება, სამთო დარტყმა, ელ. დენით დაზიანება და სხვა)

ლიკვიდაცია და ამ ავარიებში მოყოლილი ადამიანების გადარჩენა;

მომსახურების ობიექტების ზედაპირზე ავარიების ლიკვიდაცია, თუ ეს ავარიები საფრთხეს უქმნიან მიწისქვეშ მოყოფ ადამიანებს ან სამთო გამონამუშევრებს;

მიწისქვეშა ტექნიკური სამუშაოების წარმოება, რომელიც მოითხოვს რესპირატორების გამოყენებას;

პროფილაქტიკური სამუშაოების ორგანიზება და წარმართვა ავარიის გამომწვევი მიზეზების თავიდან აცილების მიზნით.

გვირაბების (მათ შორის, მიტოვებული გვირაბების) დაზვერვა და სამთო-სამაშველო სამუშაოების ჩატარება (მათ შორის, მაღალი ტემპერატურის, ძლიერი დაკვამლიანებისა და დააირიანების პირობებში);

სხვადასხვა სახის ბაგირების გამოცდა წყვეტასა და ღუნვაზე უნივერსალური მანქანებით ბაგირსაცდელ სადგურში;

ამთომამშველი სპეციალისტების (მერესპირატორე, ათეულის მეთაური, აირანალიზური ლაბორატორიის ლაბორანტი, სინჯის ამღები) თეორიული და პრაქტიკული მომზადება და გადამზადება სპეციალურ პირობებში.

I. მიზანი, განვითარების პერსპექტივები

2020 წელს ვგეგმავთ შპს “სამთომამშველის” ბაზაზე გავაერთიანოთ საქართველოში არსებული ყველა მიწისქვეშა სამთოსამაშველო სამსახურები. ასეთი ერთიანი სამსახური არსებობდა კიდევ 2007 წლის ჩათვლით (სსიპ სპეციალიზებული სამთომამშველი).

გაერთიანება ხელს შეუწყობს სამაშველო სამსახურების მომარაგებას ახალი, უფრო იაფი ტექნიკითა და აღჭურვილობით. მაშველების მომზადება და გადამზადება გაცილებით ეფექტური იქნება. ერთიანი კოორდინაციის გამო შესაძლებელი იქნება სამთომამშველი სამსახურის მაშველების მონაწილეობა ქვეყანაში მომხდარ სხვადასხვა სახის მამუტაბურ ავარიებში.

შპს “სამთომამშველს” გააჩნია ერთდერთი ბაგირის გამომცდელი სადგური საქართველოში, რომელსაც შეუძლია შეამოწმოს საქართველოში არსებული საწარმოო დაწესებულების საქმიანობისათვის გამოყენებული ბაგირის ვარგისიანობა (შახტებში, საბაგრო გზებზე, ატრაქციონებზე, წარმოებებში და სხვა). მაკონტროლებელი ორგანო, რომელიც შეამოწმებს და დაავალდებულებს ასეთ საწარმოებს ბაგირების შემოწმებას, ქვეყანაში არ ფუნქციონირებს.

II. ბიზნეს-გეგმის პროექტი და ამოსავალი ბაზა

ამჟამად შპს “სამთომაშველი” სამთოსამაშველო მომსახურებას უწევს ქ. ტყიბულში შპს “საქნახშირი (ჯი-აი-ჯი ჯგუფსა)” და ქ. ჭიათურაში შპს “ჯორჯიან მანგანეს” შესაბამისი ხელშეკრულებების საფუძველზე.

		საპროგნოზო 2019	მიმდინარე (ფაქტობრივი) 2019	საპროგნოზო 2020
სულ შემოსავალი ღარი		504 431,27	577 037,41	571 694,90
სულ დანახარჯები		526 040,31	533 616,68	570 650,38
სულ სოპიერაციო შემოსავალი		504 431,27	565 019,71	571 694,90
სულ რსო		340 054,63	342 108,60	340 054,63
1	შემოსავალი 1 (რედაქტირებადი ველი)	485 135,59	545 151,55	546 152,54
	რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	340 054,63	342 108,60	340 054,63
	მარჟა, %	42,66%	59,35%	60,61%
2	შემოსავალი 2 (რედაქტირებადი ველი)	18 015,72	16 051,14	21 480,00
	რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება		-	-
	მარჟა, %			
3	შემოსავალი 3 (რედაქტირებადი ველი)	729,96	730,00	729,96
	რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება		-	-
	მარჟა, %			
4	შემოსავალი 4 (რედაქტირებადი ველი)	550,00	3 087,02	3 332,40
	რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება		-	-
	მარჟა, %			
საერთო მოგება		164 376,64	222 911,11	231 640,27
5	კომერციული, საერთო და ადმინ.-ლი	185 985,67	191 444,22	230 595,75
6	შრომის ანაზღაურება (ბრუტო)	108 006,00	111 573,88	156 000,00
7	დაზღვევა და სხვა სარგებელი	8 970,00	8 970,00	8 970,00
8	საიჯარო გადასახადი	22 169,49	20 932,91	22 169,49
9	კომუნალური ხარჯები	11 950,33	13 554,41	12 795,68
10	რეკლამა, მარკეტინგი	-	-	-
11	ტრანსპორტის ხარჯები	15 943,99	13 551,40	14 343,99
12	მიმდინარე რემონტი	3 716,13	2 085,00	1 522,77
13	მივლინების ხარჯები	945,00	140,00	945,00
14	საკონსულტაციო და იურიდიული ხარჯები	2 344,00	2 200,00	2 344,00
15	საკანცელარიო ხარჯები	-	-	-
16	ცვეთა/ამორტიზაცია	6 893,00	6 893,24	6 943,88
17	ინტერნეტი	-	-	-
18	კავშირგაბმულობის ხარჯი	-	-	-
19	ბანკის მომსახურება	-	448,27	-
20	სხვა ხარჯები	2 198,14	6 991,10	2 198,14
21	საპენსიო შენატანი	2 849,60	4 104,01	2 362,80
საოპერაციო მოგება		(21 609,03)	31 466,89	1 044,53
22	არასაოპერაციო შემოსავალი	-	12 017,70	-
23	საპროცენტო და საინვესტ. შემოსავალი		125,95	-
24	საიჯარო შემოსავალი		-	-
25	საინვ. საქმიანობიდან მიღებული მოგება		-	-
26	კურსთაშორის სხვაობით მიღ. მოგება		-	-
27	სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		11 891,75	-
28	არასაოპერაციო ხარჯები	-	63,86	-
29	საპროცენტო ხარჯები		63,86	-
30	კურსთაშორის სხვაობით მიღ. ზარალი		-	-
31	სხვა არასაოპერაციო ხარჯი		-	-
მოგება დაბეგვრამდე		(21 609,03)	43 420,73	1 044,53
32	მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება მუდმივი საქმიანობიდან		(21 609,03)	43 420,73	1 044,53
ერთჯერადი ოპერაციები				
33	წმინდა მოგება ერთჯერადი საქმიანობიდან		-	-
წმინდა მოგება		(21 609,03)	43 420,73	1 044,53

მონაცემები 2019 წლის გეგმა-ფაქტიური და 2020 წლის საპროგნოზო:

2019 წლის ბიზნეს-გეგმის შესრულება შემოსავლების ნაწილში დამტკიცებულთან შედარებით გაიზარდა 72606,14 ლარით, ასევე გაიზარდა ხარჯები 7576,37 ლარით. შემოსავლის გაზრდა გამოიწვია შპს ჯორჯიან მანგანეთან გაზრდილმა სახელშეკრულებო თანხამ და ასევე ბაგირების ლაბორატორიული გამოცდებიდან მიღებულმა დამატებითმა შემოსავალმა. რაც შეეხება ხარჯების ზრდას, აღნიშნული მატება გამოიწვია სახელფასო ფონდის ცვლილებამ.

ბიზნეს-გეგმის პროექტის ძირითადი პარამეტრების დინამიკაზე განსაკუთრებულ გავლენას ძირითადად ახდენს საქართველოს კანონით “წიაღის შესახებ” გათვალისწინებული ორმაგი სტანდარტი სამთომამშველ სამსახურთან მიმართებაში, ასევე, მომსახურების ობიექტების ფინანსურ-ეკონომიკური არამდგრადობა.

III. პროდუქციის (მომსახურების) ბაზარი, მარკეტინგული ბაზარი

საწარმოს მომსახურების გასაღების ბაზარს წარმოადგენს საქართველოს ტერიტორიაზე განთავსებული სამიში საწარმოო ობიექტები. ნახშირის შახტებისა და მარგანეცის მადარობის გარდა ასეთი ობიექტებია: ენგურჰესი, ხრამჰესი II, ლაჯანურჰესი, ჟინვალჰესი, “მეტრომშენი”, მეტროპოლიტენი, მიწისქვეშა მშენებარე გვირაბები და სხვა. მაგრამ საქართველოს კანონები “წიაღის შესახებ” (მუხლი 49) და “სამიში საწარმოო ობიექტის შესახებ” (მუხლი 14) იძლევა ორმაგ სტანდარტს სამთომამშველის მომსახურების სფეროში. კანონების დაუხვეწაობა მიგვაჩნია ძირითად ხელისშემშლელ მიზეზად ბაზრის გაფართოებაში.

ამჟამად შპს „სამთომამშველი“-ს მომსახურების ობიექტია შპს „საქნახშირი (ჯი-აი-ჯი ჯგუფის)“ ქ. თყიბულის შახტები და შპს „ჯორჯიან მანგანეზის“ ქ. ჭიათურის მადარობები. კონკურენტები არ გვყავს. საჭიროა, საქართველოში არსებული ყველა სამთომამშველი სამსახური ისევე გაერთიანდეს შპს „სამთომამშველის“ თაოსნობით, როგორც ეს იყო 2007 წლამდე სსიპ „სპეციალიზებული სამთომამშველის“ არსებობის დროს (ენგურჰესის, ხრამი 2 ჰესის, ჟინვალჰესის, ლაჯანურჰესის სამთომამშველი სამსახურები).

ასევე, აუცილებელია 2013 წლის 31 დეკემბრის №412 საქართველოს მთავრობის დადგენილების „საბაგირო მოწყობილობების (საბაგირო გზის, ფუნქციულობის) უსაფრთხო ექსპლოატაციის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე) 24-ე მუხლის მე-5 მუხლის განუხრელი დაცვა აუცილებელია ასეთი სახის სამთავრობო დადგენილება გამოიცეს მთავრობის №412 დადგენილების I მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული სასმსახურების მოწყობილობებზე და ბაგირებზე. სახელმწიფოში უნდა არსებობდეს ორგანო რომელიც ამოწმებს ასეთ საწარმოებს და ავალებს ბაგირების შემოწმებას.

სახელმწიფოში თუკი დაცული იქნება საქართველოს კანონის „წიაღის შესახებ“ და საქართველოს კანონის „სამიში საწარმოო ობიექტების უსაფრთხოების შესახებ“ მოთხოვნები, გაიზრდება სამთომამშველი სამსახურის მომსახურების ობიექტების რაოდენობაც.

ყველაფერი ზემოთ ჩამოთვლილი საგრძნობლად გააძლიერებს და ეფექტურს გახდის სამთომამშველ სამსახურს (მაღების ერთ ხელში კონცენტრაცია, ერთიანი სწავლება გადამზადება, ერთიანი მომარაგება აღჭურვილთა და სპეციალური მასალებით), ასევე საგრძნობლად გაიზრდება შპს „სამთომამშველის“ საერთო დაფინანსება.

საწარმოს მომსახურების შენარჩუნების სტრატეგიად მიჩნეულია ქვედანაყოფების საბრძოლო მზადყოფნის ამაღლება, მათი შეიარაღება თანამედროვე აღჭურვილობით, ავტო-ტრანსპორტით. მამველების მომზადება-გადამზადების თანამედროვე მეთოდების გამოყენება, მომსახურე ობიექტების ავარიის ლიკვიდაციის გეგმების დახვეწა.

IV. მართვა და პერსონალი

შპს “სამთომამშველის” მართვას ახორციელებს დირექტორი ადმინისტრაციული აპარატის მეშვეობით. ორგანიზაციული სტრუქტურა უზრუნველყოფს დაკისრებული უფლება-მოვალეობების შესრულებას. სულ დასაქმებულთა რაოდენობა შეადგენს 62 კაცს, მათ შორის ადმინისტრაციაში დასაქმებულია 8 კაცი, ქ. ტყიბულში დისლოცირებულ სამთომამშველ ქვედანაყოფში - 25 კაცი, ხოლო ქ. ჭიათურაში დისლოცირებულ სამთომამშველ ქვედანაყოფში - 29 კაცი. ორგანიზაციული სტრუქტურა მართვის სუსტ მხარეებს არ წარმოშობს (იხილეთ თანდართული სტრუქტურა და სამტატო განრიგი).

V . ფინანსური უზრუნველყოფა

შპს “სამთომამშველის” ფინანსური შემოსავლები სავარაუდოდ 2020 წლისათვის დღგ-ს გარეშე:

შპს “საქნახშირი (ჯი-აი-ჯი ჯგუფთან)” დაიდება ხელშეკრულება ერთი წლით 01.01.2020 წლიდან 31.12.2020 წლის ჩათვლით. სახელშეკრულებო თანხა შეადგენს 20 187.31 ლარს თვეში, ათ შორის, 695.76 ლარი მიმართულია ქ. ტყიბულის სამ ოცეულის პირადი შემადგენლობის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის დაზღვევაზე, სულ წლის განმავლობაში 242 247.72 ლარი. შპს “ჯორჯიან მანგანეთთან” დადებულია ხელშეკრულება ერთი წლით 01.01.2020 წლიდან 31.12.2020 წლის ჩათვლით თვეში 25 325.42 ლარის ოდენობით, სულ წლის განმავლობაში 303905,04 ლარი. იჯარა წლიური 21 480 ლარი აღნიშნული შემოსავალი 2019 წლის ფაქტობრივ მაჩვენებელთან გაზრდილია 5428,86 ლარით. აღნიშნული მატება გამოწვეულია იმით, რომ 2019 წლის ნოემბერ დეკემბერში დაგვემატა ახალი მოიჯარეები. ავტოსადგომიდან წლიური 729,00 ლარი. სხვა შემოსავალი 3 332.00 აღნიშნული შემოსავალი შედგება არასაოპერაციო შემოსავლებისაგან (საპროცენტო შემოსავლები, შემოჭრილი ლტოლვილების მიერ გადახდილი კომუნალური გადასახადი) 2020 წლისათვის შპს “სამთომამშველის” წლიურმა შემოსავალმა უნდა შეადგინოს 571694.90 ლარი რაც 2019 წლის ფაქტობრივ შემოსავალზე 5342,51 ლარით ნაკლებია.

აღნიშნულ ცვლილებას ვვარაუდობთ რომ გამოიწვევს შემოსავლების კლება ბაგირების გამოცდიდან. რაც შეეხება ხარჯებს მთლიანმა ხარჯებმა 570 599.49 ლარი უნდა შეადგინოს, რაც 37 033,7 ლარით მეტია 2019 წლის ფაქტობრივ მაჩვენებელთან შედარებით რაც გამოწვეულია დაგეგმილ სახელფასო ფონდის ცვლილებასთან.

შპს „საქსპექტრანსი“

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა

შპს „საქსპექტრანსი“ წარმოადგენს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შექმნილ იურიდიულ პირს. საწარმოს სამართლებრივი ფორმაა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება - **შპს**. სუბიექტი წარმოშობილად ითვლება მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, 2005 წლიდან.

შპს „საქსპექტრანსი“-ს (ს/კ 205064446) 100 პროცენტთან წილს ფლობს შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ (ს/კ 405007200). კომპანიის დირექტორია გიორგი მესხი.

შპს „საქსპექტრანსს“ 2016 წლის 13 ივლისს შეერწყა შპს „თბილგვირაბმშენი“, ხოლო 2017 წლის 4 მაისს შეერწყა შპს „ენერგომშენკონსტრუქცია XXI“. აღნიშნული ცვლილებების შემდეგ კომპანიამ შეიძინა საკმარისი მატერიალური ბაზა განვითარებისათვის. შპს „საქსპექტრანსი“ წარმოადგენს მრავალპროფილურ განვითარებად სამშენებლო კომპანიას.

2. საქმიანობის აღწერა და ძირითადი მაჩვენებლები

საბაგირო გზების მშენებლობა - რეაბილიტაცია:

2016 წელს ამაღალ დევდორაკზე განხორციელდა საქართველოს გარემოს დაცვის სამინისტროს პროექტი. პროექტის ღირებულებამ შეადგინა 110 685 (ასათიათას ექვსასოთხმოცდახუთი) ლარი.

დასრულდა ანა პოლიტოვსკაიას ქუჩაზე „უნივერსიტეტი-ბაგების“ დამაკავშირებელი საბაგირო გზის რეაბილიტაციის სამუშაოები, რომელიც მიმდინარეობს 2016 წლიდან. შესრულებული სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 641,897 (ექვსას ორმოცდაერთი ათას რვაას ოთხმოცდაჩვიდმეტი) ლარი. აღსანიშნავია, რომ პროექტი მთლიანად შესრულდა საკუთარი ხარჯებით.

2016 წელს შესრულდა ხულო-თაგო ბაგირგზის მექანიზმების რეაბილიტაცია, ღირებულებით 65,205 (სამოცდახუთათას ორასხუთი) ლარი.

2017 წელს დაიწყო და 2018 წელს შესრულდა შემდეგი პროექტები :

1. ქ. აბაშაში მდებარე 6 შენობის დემონტაჟი 43130.38 ლ
2. ბოგდან ხმელნიცკის N181 მდებარე შენობის დემონტაჟი-99 711 ლ
3. კეკელიძის 49-ში მდებარე შენობის გათბობის სისტემის მონტაჟი -6423 ლ
4. კეკელიძის ქ.49-ში მდებარე შენობის სარემონტო სამუშაოები 323769
5. გულიას 3-ში ლიდიის სტანტარტების მოთხოვნის თანახმად შესრულებული სამშენებლო სამუშაოებიდანდართული პროექტის შესაბამისად(ქვაბულის ამოღება,სადრენაჟე და სანიაღვრე ქსელის მოწყობა)- 1542040 ლარი
6. ყოფილი სპორტის სამინისტროს შენობის სარეაბილიტაციო-სამუშაოების შესრულება-331830ლ
7. ყოფილი სპორტის სამინისტროს შენობის სარეაბილიტაციო-სამუშაოების შესრულება-331830ლ თბილისი,ჭირნახულის 10-ში მდებარე ქონების დემონტაჟი -62593 ლ

2019 წელს შესრულდა 19 807 ლარის სამშენებლო სამუშაო. ეს კლება გამოწვეულია იმით,რომ 2019 წლის მაისში შპს საქსპექტრანსის კაპიტალში შევიდა სოფელ განმუხურში მდებარე ანაკლის აკვაპარკი და მთელი რესურსი კომპანიამ მიმართა აკვაპარკის რეაბილიტაციისა და ფუნქციონირებისაკენ. შემოსავალმა შედგინა 288 684 ლა რ ი დღგ-ს გარეშე.

კომპანიის საქმიანობის სფეროში ასევე შედის მის მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონების გაიჯარება აუქციონების მეშვეობით. 2016 წელს იჯარებიდან შემოსულმა შემოსავალმა დღგ-ს გარეშე შეადგინა 105,370 (ასხუთიათას სამასსამოცდაათი) ლარი, ხოლო 2017 წელს - 160,518 (ასსამოციათას ხუთასთვრამეტი) ლარი; ლარი; 2018 წელს - 87955.23; 2019 წელს-22034 ლარი. კლება გამოწვეულია იმით, რომ ორი დიდი ობიექტი

ცაბადის N 8 და პოლიტოვსკაიას N 48-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები, სადაც განთავსებული იყო გასაიჯარებელი ფართების დიდი ნაწილი, გავიდა კაპიტალიდან.

გარდა იჯარებისა კომპანია ახდენს სხვადასხვა მარაგის რეალიზაციას, კერძოდ ჯართი, ძირითადი საშუალებები. რეალიზაციიდან შემოსავალმა დღგ-ს გარეშე შეადგინა 2016 წელს - 8,813 ლარი და 2017 წელს - 262,337 ლარი,

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გარდა კომპანიას გააჩნია საწარმოო სიმძლავრეები ქინძმარაულის ქუჩა N13-ში განთავსებული ბეტონკონსტრუქციისა და ლითონკონსტრუქციის საწარმოები. საწარმოთა ოპტიმიზაციის მიზნით განხორციელდა შემდეგი სამუშაოები: კადრების მობილიზება და ანაზღაურების სისტემის შემუშავება, ფაქტიური მონაცემების საფუძველზე თვითღირებულებაში შემავალი მასალების პროპორციების ოპტიმიზაცია. საწარმო აშენდა კომპანიის ინტერესებისათვის და განვითარებისათვის და არ იგეგმება მისი რეალიზაცია.

3. ბეტონის საწარმოს ძირითადი პროდუქცია:

- სამელიორაციო ღარები (ღრ 4; ღრ 6; ღრ 8);
- სამელიორაციო ჭები;
- სინკარები და საკედლე ფილები;
- სასაქონლე ბეტონი.

შემოსავალმა დღგ-ს გარეშე 2017 წელს შეადგინა - 107 885 ლარი;

2018 წელს-769 926.77 ლარი, 2019 წელს- 234596.33 ლარი

4. ლითონკონსტრუქციის საწარმო

ძირითადი მიმართულებები:

წყლისჩამკეტი ფარების დამზადება (ზედაპირული და სიღრმული, სხვადასხვა მოცულობისა და ფორმის);
ამწე მექანიზმების დამზადება (სხვადასხვა სახეობის, მოცულობისა და ფორმის);
ლითონის ფურცლებზე ნებისმიერი სირთულის ფორმის მინიჭება. (დაჭრა, გასწორება, მოღუნვა).
შემოსავალმა 2017 წელს დღგ-ს გარეშე შეადგინა 107 759 ლარი; 2018 წელს- 253857 ლარი, 2019 წელს-178100 ლარი.

ზოგადი ადმინისტრაციული ხარჯების უდიდეს ნაწილს შეადგენს ხელფასის ხარჯები, აგრეთვე სასესხო ვალდებულება შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიასთან“, რომლის აღების საჭიროებაც წარმოიშვა ბაგები-უნივერსიტეტის საბაგიროს დროულად და ჯეროვნად დასრულებისთვის .

ამწე მექანიზმების დამზადება (სხვადასხვა სახეობის, მოცულობისა და ფორმის);
ლითონის ფურცლებზე ნებისმიერი სირთულის ფორმის მინიჭება. (დაჭრა, გასწორება, მოღუნვა).
შემოსავალმა 2017 წელს დღგ-ს გარეშე შეადგინა 107 759 ლარი; 2018 წელს- 253857 ლარი, 2019 წელს-178100 ლარი.

5. კომპანიის განვითარების გეგმა

კომპანიის უმნიშვნელოვანეს კონკურენტულ უპირატესობას სპეციალიზირებული სამშენებლო პროექტების შესრულების გამოცდილება წარმოადგენს და მენეჯმენტის გადაწყვეტილებით კომპანია გეგმავს მიიღოს მონაწილეობა საბაგირო გზების მშენებლობის ახალ პროექტებში. კომპანია გეგმავს შეინარჩუნოს პოზიცია სამშენებლო ბაზარზე. ასევე დაგეგმილია სამშენებლო მასალების წარმოების განვითარება და ნაწარმის ასორტიმენტის გაზრდაც.

შპს თბილისის სახელმწიფო საკონცერტო დარბაზი

კომპანიის განვითარების გეგმები

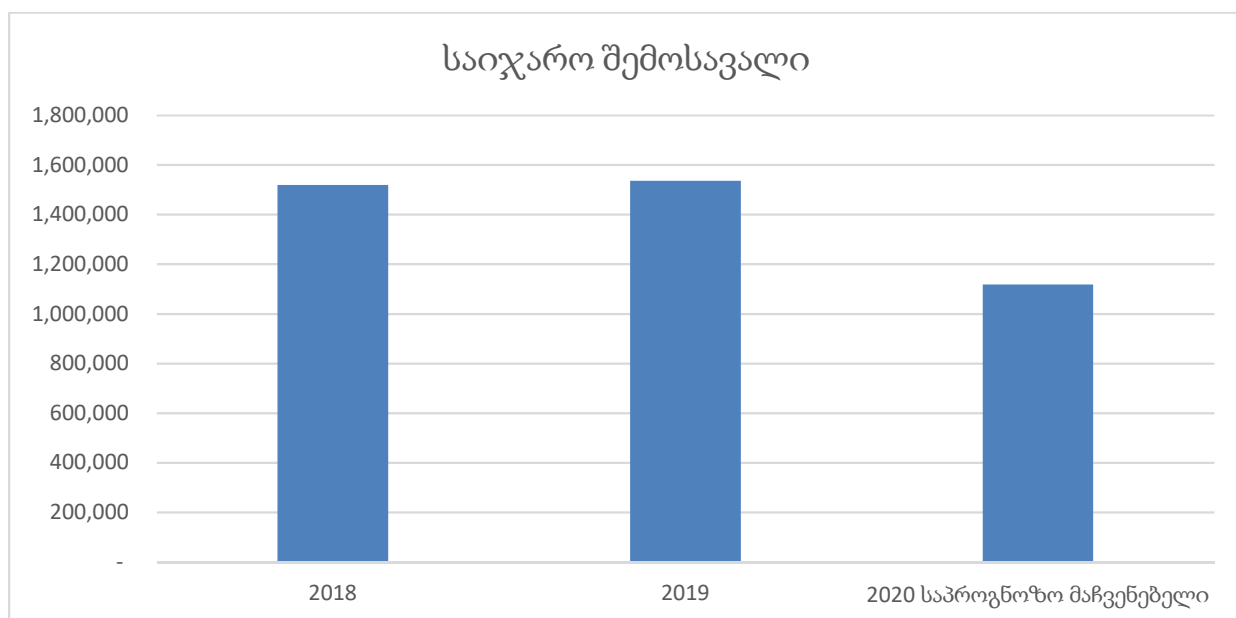
შპს „თბილისის სახელმწიფო საკონცერტო დარბაზი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, საქართველოში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. „კომპანია“ დაარსდა 1999 წელს, როგორც სახელმწიფოს მფლობელობაში მყოფი ორგანიზაცია. მისი იურიდიული მისამართია მელიქიშვილის გამზ. №1, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საკონცერტო დარბაზისა და სხვა კომერციული ფართების გაქირავება საოპერაციო იჯარით.

კომპანიის კაპიტალის 100%-ის მფლობელი არის სახელმწიფო, რომელიც წარმოდგენილია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახით. 2007 წლის 27 ივლისს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ინტერნეიშენალ ივენთს“-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „თბილისის სახელმწიფო საკონცერტო დარბაზის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილის მართვის უფლება 49 წლის ვადით გადაეცა შპს „ინტერნეიშენალ ივენთს“-ს. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ინტერნეიშენალ ივენთს“-ს შორის შეწყდა 2019 წლის 29 ოქტომბერს.

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოს ტერიტორიაზე. შესაბამისად, კომპანია დამოკიდებულია საქართველოს ეკონომიკურ და ფინანსურ ბაზრებზე, რომლებსაც გააჩნია განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლები. იურიდიული, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, მაგრამ ექვემდებარებიან სხვადასხვა ინტერპრეტაციებსა და ხშირ ცვლილებებს, რომლებიც, სხვა სამართლებრივ და ფისკალურ დაბრკოლებებთან ერთად, დამატებით გამოწვევებს უქმნიან საქართველოში მოქმედ იურიდიულ პირებს.

თბილისის სახელმწიფო საკონცერტო დარბაზის ტევადობა 2,251 ადგილია და, ხშირ შემთხვევაში, სხვადასხვა ორგანიზატორები, რომლებიც არ დგანან ამ მოცულობის დარბაზის გამოყენების საჭიროების წინაშე, კონცერტებს ატარებენ უფრო ნაკლები ტევადობის მქონე საკონცერტო და თეატრალურ დარბაზებში. შედეგად, კომპანია კარგავს საკონცერტო დარბაზით მომსახურებიდან მისაღებ შემოსავლებს. აქედან გამომდინარე, კომპანია გეგმავს, შესთავაზოს მომხმარებლებს საკონცერტო დარბაზის მომსახურების პაკეტი შეღავათიან ფასად, რომელშიც გარდა დარბაზით მომსახურებისა, ასევე გათვალისწინებული იქნება სარეკლამო და საკონცერტო განათებით მომსახურება. ღონისძიებების რაოდენობის გაზრდის მიზნით, 2019 წელს კომპანიამ აქტიურად განახორციელა საკონცერტო დარბაზის სარეკლამო კამპანია ტელევიზიასა და კინოთეატრის დარბაზებში და აპირებს აქტიურად განაგრძოს მსგავსი ტიპის რეკლამირება მომავალშიც.



ზემოთ მოცემული გრაფიკი აჩვენებს, რომ 2019 წელს, 2018 წელთან შედარებით, დაფიქსირდა ძირითადი შემოსავლების დაახლოებით 1%-იანი ზრდა. რაც შეეხება 2020 წლის საპროგნოზო მაჩვენებელს, მასზე ასახვა ჰპოვა 2020 წლის დასაწყისში მსოფლიო მასშტაბით გავრცელებულმა ახალმა ვირუსმა COVID-19 (კორონავირუსი), რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მიერ, 2020 წლის 11 მარტს, გამოცხადებულ იქნა პანდემიად. აღნიშნული ვითარების გამო, საქართველოში 2020 წლის 21 მარტს გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა 1 თვით, რომელიც მოგვიანებით გახანგრძლივდა იმავე ვადით. პანდემიიდან გამომდინარე, საკონცერტო დარბაზის გაქირავება 2020 წლის მარტის თვიდან შეჩერებულია. კომპანიის მენეჯმენტი ვარაუდობს, რომ საკონცერტო დარბაზის გაქირავება განახლდება ოქტომბრის თვიდან.

საკონცერტო დარბაზის გაქირავების განახლების შემდეგ, კომპანიის ხელმძღვანელობა აპირებს საქმიანობის სფეროს გაფართოებას და ამ მიზნით გეგმავს შესთავაზოს ღონისძიებების ორგანიზატორებს სხვადასხვა პროექტების ერთობლივად ჩატარების შესაძლებლობა, რაც მეტ მოტივაციას მისცემს მათ დაგეგმონ სხვადასხვა პროექტები შემცირებული რისკით.

კომპანიის მიერ წარმოებული კვლევებისა და მისი განვითარების მიმოხილვა

კომპანიის საქმიანობა, განსაკუთრებით ბოლო წლებში, დიდი კონკურენციის პირობებში მიმდინარეობს და შესაბამისად, კომპანია განვითარების მუდმივ პროცესშია. დღევანდელი მდგომარეობით, კომპანიას გააჩნია საკუთარი ნიშა და კონკრეტულ სეგმენტზეა ორიენტირებული. სამომავლოდ იგეგმება ამ კონკრეტული სეგმენტზე ოპერირების კიდევ უფრო მეტად გამყარება და გაფართოება. აღნიშნულის მისაღწევად, კომპანიის ხელმძღვანელობა გეგმავს სხვადასხვა მარკეტინგულ აქტივობებს, ასევე საკონცერტო დარბაზის ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებასა და მომსახურებაზე უფრო მეტად კონკურენტული ფასების დაწესებას.

კომპანია გეგმავს მომსახურების პაკეტების ფორმირებას, რომელიც საკონცერტო დარბაზის გაქირავებასთან ერთად, გაითვალისწინებს სხვადასხვა ტიპის დამატებითი მომსახურებების (სარეკლამო, განათებისა და ა.შ.) შეთავაზებას მომხმარებელთათვის.

ამ ეტაპზე კომპანიას სხვა სახის კვლევები ჩატარებული არ აქვს.

ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების საქმიანობის შესახებ

კომპანიას არ გააჩნია ფილიალები.

კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და ინფორმაცია ამ რისკების მართვის მექანიზმის შესახებ

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან გამომდინარე, კომპანიაზე ვრცელდება შემდეგი სახის რისკები:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ ფინანსური ვალდებულებების არშესრულების შემთხვევაში.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ დგას მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკის წინაშე.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ სუბიექტს გაუძნელდება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულება. ლიკვიდურობის რისკი ეხება ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად საკმარისი სახსრების არსებობას, რომლებიც უკავშირდება ფინანსურ ინსტრუმენტებს მათი დაფარვის ვადის დადგომისას. ლიკვიდურობის რისკი არსებობს მაშინ, როცა აქტივებისა და ვალდებულებების დაფარვის ვადები ერთმანეთს არ ემთხვევა.

ხელმძღვანელობის პოზიციით, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას აქვს საკმარისი ლიკვიდურობა ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად.

ლიკვიდურობის ცხრილი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

31 დეკემბერი, 2019

ფინანსური აქტივები	1 წლამდე	სულ
დებიტორული დავალიანება	472,356	472,356
ფული და ფულის ეკვივალენტები	609,682	609,682
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	14,146	14,146
სულ ფინანსური აქტივები	1,096,184	1,096,184
ფინანსური ვალდებულებები	1 წლამდე	სულ
კრედიტორული დავალიანება	658,817	658,817
სულ ფინანსური ვალდებულებები	658,817	658,817
წმინდა ლიკვიდურობის პოზიცია	437,367	437,367

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ დგას ლიკვიდურობის რისკის ქვეშ, მენეჯმენტი ვარაუდობს, რომ პანდემიით გამოწვეული პრობლემების გათვალისწინებით, კომპანიას გაუჭირდება ფულადი სახსრების მიღება მისი კონტრაქტები კომპანიებისგან, რომლებზეც საოპერაციო იჯარით გაცემულია ფართები. შედეგად, შესაძლოა კომპანიას გაუჭირდეს ფინანსური ვალდებულებების შესრულება.

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს კურსთაშორისი განაკვეთების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რომელმაც შესაძლოა იმოქმედოს კომპანიის შემოსავალზე ან მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი

უცხოური ვალუტის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის მომავალი ფულადი ნაკადების რეალური ღირებულება შეიცვლება საკურსო სხვაობის განაკვეთების ცვლილებების გამო. კომპანიის განფენილობა საკურსო სხვაობის განაკვეთების ცვლილების რისკის მიმართ, ძირითადად, უკავშირდება აშშ დოლარში დენომინირებულ ფინანსურ ვალდებულებებს.

კომპანიას არ აქვს აქტივებისა და ვალდებულებების დიდი მოცულობის ნაშთები უცხოურ ვალუტაში. შესაბამისად, არ დგას სავალუტო რისკის წინაშე 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობა ძირითადად აისახება სესხების რეალურ ღირებულებაზე (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მათი მომავალი ფულადი სახსრების მოძრაობაზე (სესხი ცვალებადი განაკვეთით). ხელმძღვანელობას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა, განსაზღვროს კომპანიის რა ოდენობის განფენილობა უნდა იყოს ფიქსირებული ან ცვალებადი განაკვეთით.

საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაცია

კომპანია არ ვაჭრობს საკუთარი აქციებით.

ჯგუფის ფინანსური ინფორმაციის მიმოხილვა

ამრიგად 2019 წელს მეტნაკლებად აღინიშნება ჯგუფში შემავალი კომპანიების შემოსავლების ზრდა, რაც ჯამში შეადგინა 13 919 406 ლარი, თუმცა უნდა აღინიშნოს ხარჯების ზრდაც, რამაც განაპირობა ჯგუფის ზარალიანობა.

საოპერაციო შემოსავლები

შემოსავალი	13919406
------------	----------

საოპერაციო ხარჯები:

გაუფასურების რეზერვი	(51281173)
ხელფასები და თანამშრომელთა სარგებელი	(6024444)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2345409)
კომუნალური და დაცვის ხარჯები	(1080751)
საგადასახადო ხარჯები	(908590)
საკონსულტაციო ხარჯები	(142047)
რემონტის ხარჯი	(115906)
საკანცელარიო ხარჯი	(32182)
საწვავი და ტრანსპორტირება	(79979)
სადაზღვეო ხარჯი	(7832)
ბანკის საკომისიო	(10230)
სხვა საერთო ხარჯი	(20805544)

საერთო საოპერაციო ზარალი	(64834087)
---------------------------------	-------------------

სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	5861566
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	(2019372)
მოგება(ზარალი) დაბეგვრამდე	(47072488)
მოგების გადასახადის ხარჯი	
წლის წმინდა ზარალი	(47072488)
სხვა სრული შემოსავალი	(47072488)
წლის მოგება(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი	(47072488)

ჯგუფის სამომავლო გეგმები

პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ 2020 წლების ჯგუფის სტრატეგიული განვითარების მიზანი არ არის ბიზნესის სექტორთან კონკურენციაში შესვლა და ადგილის დამკვიდრება, პირიქით, ყველა ქმედება პირდაპირ ან ირიბად ხელს შეუწყობს ქვეყანაში მცირე და საშუალო ბიზნესის განვითარებას.

ჯგუფი აპირებს საქმიანობის სფეროს გაფართოებას:

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია 2020 წელს მიზნად ისახავს სახელმწიფოსათვის მნიშვნელოვანი ეკონომიკური აქტივობების ხელშეწყობის მიზნით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ინიციატივების - კონკრეტული პროექტების განხორციელებას კომპანიის სახსრებით, მათ შორის შენობა - ნაგებობების სარეაბილიტაციო ან სადემონტაჟო სამუშაოების.

შპს "საქ. მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი"- 2020 წელს კომპანია გეგმავს, განახორციელოს პროექტი, რომელიც მიზნად ისახავს საქმიანობის სფეროს გაფართოებას ახალი პროდუქციის წარმოებითა და მომხმარებელთათვის ბაზარზე ფართო არჩევანის შეთავაზებით.

შპს „თბილისის საკონცერტო დარბაზი“ გეგმავს შესთავაზოს ღონისძიებების ორგანიზატორებს სხვადასხვა პროექტების ერთობლივად ჩატარების შესაძლებლობა, რაც მეტ მოტივაციას მისცემს მათ დაგეგმილ სხვადასხვა პროექტებში შემცირებული რისკით.

შპს „საქსპეცტრანსის“ უმნიშვნელოვანეს კონკურენტულ უპირატესობას სპეციალიზირებული სამშენებლო პროექტების შესრულების გამოცდილება წარმოადგენს და მენეჯმენტის გადაწყვეტილებით კომპანია გეგმავს მიიღოს მონაწილეობა საბაგირო გზების მშენებლობის ახალ პროექტებში. კომპანია გეგმავს შეინარჩუნოს პოზიცია სამშენებლო ბაზარზე, ასევე დაგეგმილია სამშენებლო მასალების წარმოების განვითარება და ნაწარმის ასორტიმენტის გაზრდაც.

2020 წელს ვგეგმავთ შპს „სამთოსამშველოს“ ბაზარზე გავაერთიანოთ საქართველოში არსებული ყველა მიწისქვეშა სამთოსამშველო სამსახურები. გაერთიანება ხელს შეუწყობს სამაშველო სამსახურების მომარაგებას ახალი, უფრო იაფი ტექნიკითა და აღჭურვილობით. მაშველების მომზადება და გადამზადება გაცილებით ეფექტური იქნება. ერთიანი კოორდინაციის გამო შესაძლებელი იქნება

სამთომაშველი სამსახურის მაშველების მონაწილეობა ქვეყანაში მომხდარ სხვადასხვა სახის მაშტაბურ ავარიებში.

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის

ფინანსური დირექტორი/წარმომადგენელი _____ ხვია ლომიძე

სამთომაშველი სამსახურის მაშველების მონაწილეობა ქვეყანაში მომხდარ სხვადასხვა სახის მაშტაბურ ავარიებში.

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის
ფინანსური დირექტორი/წარმომადგენელი ბ. ლომიძე ხვიჩა ლომიძე