

შპს „მ2 მედიკიშვილზე“

ფინანსური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	1
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	3
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება.....	4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1.	ფაქტობრივი გარემოებები	7
2.	მომზადების საფუძველი	7
3.	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	7
3.1	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	17
3.1	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)	18
4.	სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	18
5.	შემოსავალი	19
6.	გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	19
7.	ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	19
8.	მშენებარე საინვესტიციო ქონება	19
9.	მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	20
10.	ძირითადი საშუალებები	20
11.	გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	20
12.	ფინანსური ინსტრუმენტები	21
12.	ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)	22
13.	საკუთარი კაპიტალი	22
14.	სამართლიანი ღირებულების შეფასება	23
14.	სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)	24
15.	გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	24

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	2,061	2,718
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(3,233)	(2,267)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		(1,172)	451
წმინდა შემოსულობა მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან		7,874	9,191
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა		7,874	9,191
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(355)	(112)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		6,347	9,530
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	11	249	664
წმინდა საკურსო ზარალი		(9)	(203)
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		6,587	9,991
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		6,587	9,991
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება			
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადანაწილებისას		427	1,365
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		7,014	11,356

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2019	2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	8	45,270	20,655
		45,270	20,655
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9	844	236
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	10	8,393	1,127
გაცემული მოკლევადიანი სესხები		-	4,716
კლიენტთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები		961	-
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	11	195	5,982
		10,394	12,061
		55,664	32,716
სულ აქტივები			
საკუთარი კაპიტალი	12		
საწესდებო კაპიტალი		11,353	550
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		2,203	1,776
გაუნაწილებელი მოგება		16,580	9,993
მთლიანი სააქციო კაპიტალი		30,136	12,319
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	11	19,164	16,002
		19,164	16,002
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი		2,309	2,755
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	11	1,288	1,097
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	11	2,607	543
სხვა ვალდებულებები		161	-
		6,364	4,395
სულ ვალდებულებები		25,528	20,397
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		55,664	32,716

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,769	411	2	6,182
წლის მოგება	–	–	9,991	9,991
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	1,365	–	1,365
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	1,365	9,991	11,356
გადახდილი დივიდენდები (მე-12 შენიშვნა)	(5,219)	–	–	(3,906)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	550	1,776	9,993	12,319
წლის მოგება	–	–	6,587	6,587
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	427	–	427
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	427	6,587	7,014
გადახდილი დივიდენდები	–	–	–	–
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	10,803	–	–	10,803
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	11,353	2,203	16,580	30,136

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2019	2018
საოპერაციო საქმიანობა			
კლიენტებისგან მიღებული ფულადი სახსრები		1,830	7,576
კონტრაქტორებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები		(10,236)	(4,713)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები		(8,406)	2,863
დაბრუნებული/(გადახდილი) გადასახადები		804	(370)
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(7,602)	2,493
 საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები			
გაცემული სესხების დაბრუნება		5,163	11,647
სესხების გაცემა		–	(14,451)
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(14,997)	(2,541)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(9,834)	(5,345)
 ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მიღებული სესხები	11	17,750	14,443
სესხების დაფარვა	11	(16,788)	–
გადახდილი დივიდენდი		–	(6,773)
მშობელი საწარმოს მიერ კაპიტალში ფულადი შენატანი		10,803	1,000
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		11,765	8,660
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(116)	(52)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა მატება/(კლება)		(5,787)	5,756
 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით		5,982	226
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით		195	5,982

1. ფაქტობრივი გარემოებები

შპს „მ2 მელიქიშვილზე“ (შემდგომში, „კომპანია“) არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად 2017 წლის 17 მაისს დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო. კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, და უძრავი ქონების მართვა.

შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“ („მშობელი კომპანია“) კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“ (შემდგომში „ჯორჯია კაპიტალი“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

2. მომზადების საფუძველი

კომპანიის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელშიც ხდება მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების განფასება საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 2.8677, 2.6766 და 2.5922 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება იმისათვის, რომ ასახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელოს ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს.

კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან). ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებობს.

შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან

შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან არის კომპანიასა და დასრულებული პროექტების მაცხოვრებლებს შორის გაფორმებული მართვის ხელშეკრულებიდან მიღებული შემოსავალი. კომპანია ვალდებულია, ჩაატაროს ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურების, დაცვა-უსაფრთხოების, დასუფთავების და სარემონტოს სამუშაოები, ასევე მოაწიოს შეხვედრები, უზრუნველყოს ფულის აგროვება და იზრუნოს უძრავი ქონების მართვის სხვა ასპექტებზე. ამ მომსახურებისთვის კომპანია იღებს ყოველთვიურ ფიქსირებულ გასამრჯელოს ყოველ კვადრატულ მეტრზე. შემოსავლის აღიარება ხდება დროთა განმავლობაში, კომპანიის მიერ შესაბამისი მომსახურებების გაწევის პროცესში.

საიჯარო შემოსავალი

კომპანია საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე.

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოდიანების დისკონტირებას

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი აისახება მოგებაში ან ზარალში, ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის ნაწილში.

გადასახადით დაბეგვრა

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ასეთი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

ფასს 9-ის მოქმედების არეალში მოქცეული ფინანსური აქტივები პირველადი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია მათი თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და კომპანიის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც ის ამ ფინანსურ აქტივებს მართავს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გამოკლებით, რომლებიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ პრაქტიკული მიზანშეწონილობა გამოიყენა, კომპანია ფინანსურ აქტივს თავდაპირველად აღიარებს მისი სამართლიანი ღირებულებით და, თუ ფინანსური აქტივი არ არის აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მას უმატებს გარიგების დანახარჯებს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ პრაქტიკული მიზანშეწონილობის პრინციპი გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს 15-ის შესაბამისად.

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასდეს ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იგი უნდა წარმოქმნიდეს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს“ დაუფარავ ძირითად

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

თანხაზე. ამ შეფასებას ეწოდება მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების ტესტირება და სრულდება ინსტრუმენტის დონეზე.

კომპანიის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნესმოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

აღიარების თარიღი

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანიამ აქტივის შესყიდვის ან გაყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რაც მოითხოვს აქტივების გადაცემას კანონმდებლობით ან საბაზრო პრაქტიკით განსაზღვრულ ვადაში.

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე;
- ▶ მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს თუ ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა დაკმაყოფილებულია:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების მიზნით, და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს დაუფარავ ძირითად თანხაზე.

შემდგომი შეფასება

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდეგ ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით და ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

ფინანსური აქტივები

კომპანიის ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოიცავს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებას, მოთხოვნებს საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ, და გაცემულ სესხებს, რომლებიც სხვა აქტივებში შედის.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (სავალო ინსტრუმენტები)

კომპანია სავალო ინსტრუმენტებს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როდესაც კმაყოფილდება ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია როგორც მისგან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ისე მისი გაყიდვის მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილზე დარიცხული პროცენტის გადახდას.

იმ სავალო ინსტრუმენტების შემთხვევაში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, საპროცენტო შემოსავალი, სავალუტო გადაფასება და გაუფასურების ზარალი თუ შემობრუნება აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და გამოითვლება ისევე, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების შემთხვევაში. დანარჩენი ცვლილებები სამართლიან ღირებულებაში აისახება სხვა სრულ შემოსავალში. სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული სამართლიანი ღირებულების კუმულაციური ცვლილება აღიარების შეწყვეტისას გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“ (წილობრივი ინსტრუმენტები)

თავდაპირველი აღიარებისას კომპანიას შეუძლია მოახდინოს თავისი კაპიტალის ინვესტიციების შეუქცევადად კლასიფიცირება წილობრივ ინსტრუმენტებად, რომლებიც არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ისინი შეესაბამება კაპიტალის განმარტებას ბასს 32-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: წარდგენა“ მიხედვით და არ არის სავაჭროდ განკუთვნილი. კლასიფიკაცია თითოეული ინსტრუმენტისთვის ინდივიდუალურად ხდება.

ამ ფინანსურ აქტივებზე მიღებული შემოსულობა და ზარალი არასდროს გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში. დივიდენდების აღიარება ხდება სხვა შემოსავლის სახით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც დგინდება გადახდის უფლება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც კომპანია სარგებელს იღებს ამ შემოსავლიდან ფინანსურ აქტივზე გაწეული დანახარჯის ნაწილის ამოღების სახით. ასეთ შემთხვევაში ეს შემოსულობა აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. წილობრივი ინსტრუმენტები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, არ ექვემდებარება გაუფასურების შემოწმებას.

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მოიცავს სავაჭროდ განკუთვნილ ფინანსურ აქტივებს, ფინანსურ აქტივებს, რომლებიც თავდაპირველი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან ფინანსურ აქტივებს, რომელთა სამართლიანი ღირებულებით შეფასება სავალდებულოა. სავაჭროდ განკუთვნილის კატეგორიას ფინანსური აქტივები იმ შემთხვევაში მიეკუთვნება, თუ ისინი შესყიდულია უახლოეს მომავალში გაყიდვის ან გამოსყიდვის მიზნით. წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტები, განცალკევებული ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტების ჩათვლით, ასევე კლასიფიცირდება, როგორც სავაჭროდ განკუთვნილი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ისინი კლასიფიცირებულია ჰეჯირების ეფექტურ ინსტრუმენტებად. ფინანსური აქტივები ფულადი ნაკადებით, რომლებიც არ წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდებს, კლასიფიცირდება და ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, განურჩევლად ბიზნესმოდელისა. მიუხედავად კრიტერიუმებისა, რომელთა მიხედვითაც ხდება სავალო ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით,

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღინიშნა, სავალო ინსტრუმენტები თავდაპირველი აღიარებისას შეიძლება კლასიფიცირებულ იქნეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუკი ეს აღმოფხვრის ან მნიშვნელოვნად შეამცირებს ბუღალტრულ შეუსაბამობებს.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სამართლიანი ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებები აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ეს კატეგორია მოიცავს წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს.

ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი არის ჰიბრიდული ხელშეკრულება, სადაც ფინანსური ვალდებულება ან არაფინანსური კომპონენტი განცალკევებულია ძირითადი ხელშეკრულებისგან და აღირიცხება, როგორც ცალკე წარმოებული ინსტრუმენტი, თუ: ეკონომიკური მახასიათებლები და რისკები მჭიდროდ დაკავშირებული არ არის ძირითადი ხელშეკრულების ეკონომიკურ მახასიათებლებსა და რისკებთან; ჩართული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის მსგავსი პირობების მქონე განცალკევებული ინსტრუმენტი დააკმაყოფილებდა წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის განმარტებას; და ჰიბრიდული ხელშეკრულება არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით. გადაფასება ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხელშეკრულების პირობები იმგვარად იცვლება, რომ მნიშვნელოვნად ცვლის ფულად ნაკადებს, რომლებიც სხვა შემთხვევაში იქნებოდა მოთხოვნილი ამ ხელშეკრულებით, ან რეკლასიფიცირდება ფინანსური აქტივი, რომელიც მიკუთვნება კატეგორიას „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“.

ისეთ ჰიბრიდულ ხელშეკრულებაში ჩართული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც შეიცავს ძირითად ფინანსურ აქტივს, ცალკე არ აღირიცხება. ძირითადი ფინანსური აქტივი, ჩართულ წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტთან ერთად, უნდა კლასიფიცირდეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

სესხები და მისაღები ანგარიშები (2018 წლის 1 იანვრამდე მოქმედი პოლიტიკა)

სესხები და მისაღები ანგარიშები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. თავდაპირველი შეფასების შემდეგ ასეთი ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება ხორციელდება ამორტიზებული ღირებულების შესაბამისად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით (EIR), გაუფასურების გამოკლებით. ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ამორტიზაცია აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ფინანსური შემოსავლის ნაწილში.

სხვა მოთხოვნები აღიარებულია მათი პირველადი, ფაქტურული ღირებულებით. თუ ფულის დროითი ღირებულება არსებითია, მისაღები ანგარიშების აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება (2018 წლის 1 იანვრიდან მოქმედი პოლიტიკა)

კომპანია აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეყრდნობა სხვაობას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფულად ნაკადებსა და ყველა იმ ფულად ნაკადს შორის, რომელთა მიღებასაც კომპანია მოელის, რომელიც დისკონტირებულია თავდაპირველ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს მიხედვით განაკვეთით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება ორ ეტაპად ხდება. იმ კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის რეზერვები იქმნება მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის

შემთხვევით განპირობებული საკრედიტო ზარალისთვის (12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი). ისეთი კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი, რეზერვის შექმნა სავალდებულოა კრედიტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში მოსალოდნელი ზარალისთვის, იმისდა მიუხედავად, თუ როდის დგება დეფოლტი (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, კომპანია, ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიამ შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

კომპანია ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღით გვიანდება. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, კომპანიამ შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ კომპანია სავარაუდოდ სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, კომპანიის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე. ფინანსური აქტივი ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც არ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღება მოხდება. ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ამოღება მოგებაში ან ზარალში ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივების კომპანიის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღება) ძირითადად ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორიცაა გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების შეფასება იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

- ▶ აქტივის ან ვალდებულების მთავარ ბაზარზე, ან
- ▶ მთავარი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

კომპანიას შეუძლია მთავარ ან ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე წვდომის მოპოვება შეფასების თარიღისთვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებით, ან ბაზრის სხვა მონაწილისათვის მიყიდვით, რომელიც ამ აქტივს საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

კომპანია ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომლებსთვისაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება ისე, რომ მაქსიმალურად იყენებდეს საბაზრო ამოსავალ მონაცემებს და მინიმალურად - არასაბაზრო ამოსავალ მონაცემებს, რომლებიც, საერთო ჯამში, მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის:

- ▶ დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკოტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე;
- ▶ დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა;
- ▶ დონე 3 – ღირებულებითი შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის განსაზღვრა.

სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში შესული აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეიძლება დაექვემდებაროს ცვლილებას, თუ ხელმისაწვდომი გახდება შესაბამისი განსაზღვრადი გარიგებები.

კომპანია განსაზღვრავს ფინანსურ ანგარიშგებაში რეგულარულად აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების ერთი იერარქიიდან მეორეში გადასვლის ფაქტს კატეგორიზაციის განმეორებითი შეფასებით (მთლიანი სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება და კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულს ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებს და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა გასავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯებში შედის უძრავი ქონების გადაცემისთვის გადასახადი, პროფესიული გასამრჯელო იურიდიული მომსახურებისთვის და იჯარის პირველადი საკომისიო, რაც საჭიროა ქონების საექსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როდესაც ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება, მაგალითად საოპერაციო იჯარის დაწყებით (ან დაწყების მყარი ვალდებულებით) დამტკიცებული სარგებლობა. საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე (დაუმთავრებელი) საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით ფასდება, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც (კონკრეტული ქონების მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე) სამართლიანი ღირებულების

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ობიექტურად განსაზღვრა არ შეიძლება, რა დროსაც ის თვითღირებულებით ფასდება. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსები მაშინ კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც გადახდილ ავანსებთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება ერთი წლის შემდეგაა მოსალოდნელი ან მაშინ, როდესაც გადახდილი ავანსები უკავშირდება აქტივს, რომელიც, პირველადი აღიარებისას, თვითონ იქნება კლასიფიცირებული გრძელვადიანად. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები გადაიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, როგორც კი კომპანია მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შემენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

საოპერაციო ციკლი

კომპანიის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

სააღრიცხვო პოლიტიკაში მომხდარი ცვლილებები

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

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“; ფასიკ (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 განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე. ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამონაკლისს მოიჯარეებისთვის – „დაბალი ღირებულებები 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 ვალდებულებები არიან ცალკე აღიარონ საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სააღრიცხვო პოლიტიკაში მომხდარი ცვლილებები (გაგრძელება)

ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების სამორტიზაციო 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, როგორითაც ბასს 17-ის მიხედვით და გამოიწინავს 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 მიღებას, კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია.

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ განსჯას, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი შემოსავლის, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და ასევე პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე საანგარიშგებო თარიღით. თუმცა ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

განსჯა

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის განსჯა, რომელიც ყველაზე მეტად მოქმედებს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე:

ქონების კლასიფიკაცია

კომპანია თავად განსაზღვრავს, უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონების კატეგორიას მიაკუთვნოს, თუ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების კატეგორიას:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად, სასტუმროებს, ოფისებს და სავაჭრო ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ ან კომპანიის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანაც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც კომპანია ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე.

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი პროფესიონალი შემფასებლების მიერ. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შიდა კაპიტალიზაციის (დისკონტირებული სამომავლო ფულადი ნაკადების მეთოდი) და გაყიდვების შედარების მეთოდების კომბინაციის გამოყენებით.

კომპანია თავის საინვესტიციო ქონებას და მშენებარე საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-11 და მე-12 შენიშვნებში. იმისათვის, რომ საქართველოში მეორადი ბაზარი საკმარის საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა საბაზრო და არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მართალია ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ანგარიშგების მიმდინარე პერიოდისთვის ჯერ არ შესულა ძალაში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ მიუღია. ასეთი სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენენ კომპანიაზე, ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება, ასეთია:

სხვა ახლად მიღებული ან გადახედილი სტანდარტები, რომლებსაც არ უმოქმედიათ კომპანიაზე, მოცემულია ქვემოთ: ფასიკ (IFRIC) 22-ის ინტერპრეტაცია „ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში და ანაზღაურება ავანსად“, ფასს (IFRS) 2-ის ცვლილება „წილობრივი გადახდის ოპერაციების კლასიფიკაცია და შეფასება“, ფასს (IFRS) 4-ის ცვლილება „ფასს (IFRS) 9-ის (ფინანსური ინსტრუმენტები) გამოყენება ფასს (IFRS) 4-თან (სადაზღვევო ხელშეკრულებები) ერთად“, ბასს (IAS) 28-ის ცვლილება „ინვესტიციები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში - განმარტება, რომ ინვესტიციის ობიექტების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება მოგებაში ან ზარალში ასახვით თითოეული ინვესტიციის შემთხვევაში ინდივიდუალურად უნდა მოხდეს“, ფასს (IFRS) 1-ის ცვლილება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება – მოკლევადიანი გამონაკლისების გაუქმება მათთვის, ვინც ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტებს პირველად იყენებს“.

5. შემოსავალი

	2019	2018
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	2,061	2,718
საცხოვრებელი ფართი	1,978	2,626
ავტოსადგომი	92	92
კომერციული ფართი		
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	2,061	2,718
აღიარებული დროის განმავლობაში	2,061	2,718
აღიარებული დროის გარკვეულ მომენტში	-	-
სულ შემოსავალი	2,061	2,718

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება		
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	3,082	2,156
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	151	111
სულ თვითღირებულება	3,082	2,267

7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2019	2018
ქონების გადასახადი	207	-
ხელფასი	73	-
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	70	110
სხვა	5	2
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	355	112

8. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების დინამიკა 2019 წლის განმავლობაში:

	2019	2018
1 იანვარს	20,655	-
შესყიდვები	15,520	4,877
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	7,874	9,191
გადატანები ძირითადი საშუალებებიდან	-	4,964
ვალუტის გადაანგარიშების ეფექტი	1,221	1,623
31 დეკემბერს	45,270	20,655

9. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2019	2018
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	236	-
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	3,508	1,132
პროექტის მართვის კაპიტალიზებული გასამრჯელო	318	170
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	11	1,201
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(3,229)	(2,267)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	844	236

10. ძირითადი საშუალებები

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ძირითადი საშუალებების მოძრაობა 2018 და 2019 წლის განმავლობაში:

	სასტუმრო
31 დეკემბერი 2017	5,428
გადატანა საინვესტიციო ქონებაზე	(4,964)
საკუროსო სხვაობა	(464)
31 დეკემბერი 2018	-
31 დეკემბერი 2019	-

11. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	6,675	1,074
წინასწარ გადახდილი დღგ	1,718	53
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	8,393	1,127

12. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

ფულადი სახსრები

ფულადი სახსრები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია 195 ლარის (2017 წ.: 5,982) „BB“ (Fitch) და „Ba3/Ba2“ (Moody's) რეიტინგების მქონე ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში. საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული ფულადი სახსრების საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

კომპანიის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მშობელი საწარმოს მიერ პროექტის მართვასთან დაკავშირებული გადასახდელი დავალიანებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-3 თვეში.

გაცემული სესხები

გაცემული სესხები შედგება:

	ვალუტა	დაფარვის თარიღი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხები	აშშ დოლარი	აგვისტო, 2020 წ.	–	4,716
სულ გაცემული სესხები			–	4,716
მიმდინარე წილი			–	4,716
გრძელვადიანი წილი			–	–

მიღებული სესხები

მიღებული სესხები შედგება:

	ვალუტა	დაფარვის თარიღი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხები	აშშ დოლარი	თებერვალი, 2024 წ.	2,492	17,099
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები	აშშ დოლარი	მაისი, 2020 წ.	785	–
ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	ევრო	ივნისი 2031 წ.	17,175	–
სულ გაცემული სესხები			20,452	17,099
მიმდინარე წილი			1,288	1,097
გრძელვადიანი წილი			19,164	16,002

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, კომპანიას აქვს საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები. კომპანიის ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მეორე მხარე ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიადგება.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, ზანკში ნაღდი ფულის ნაშთის გარდა.

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>	<i>3 თვეზე</i>	<i>3-დან</i>	<i>1-დან</i>	<i>5 წელზე</i>	
<i>2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>ნაკლები</i>	<i>12 თვემდე</i>	<i>5 წლამდე</i>	<i>მეტი</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	–	1,358	7,221	11,873	20,452
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,607	–	–	–	2,607
სულ	2,607	1,358	7,221	11,873	23,059

<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>	<i>3 თვეზე</i>	<i>3-დან</i>	<i>1-დან</i>	<i>5 წელზე</i>	
<i>2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>ნაკლები</i>	<i>12 თვემდე</i>	<i>5 წლამდე</i>	<i>მეტი</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	17,099	–	–	–	17,099
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	543	–	–	–	543
სულ	17,642	–	–	–	17,642

13. საკუთარი კაპიტალი

კაპიტალის მართვა

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

- ▶ უზრუნველყოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს აქციონერებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- ▶ შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ კომპანიის საქმიანობა ხარჯთეფექტური იყოს.

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

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებითაა შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით.

მასში ასევე შესულია კომპანიის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2019	საბალანსო ღირებულება 2019	აუღიარებელი მოგება (ზარალი) 2019
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	45,270	–	45,270	45,270	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	195	–	195	195	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	20,874	–	20,452	20,452	(422)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	–	2,607	2,607	2,607	–

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2018	საბალანსო ღირებულება 2018	აუღიარებელი მოგება (ზარალი) 2018
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	20,655	–	20,655	20,655	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	5,982	–	5,982	5,982	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	17,099	–	17,099	17,099	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	–	543	543	543	–

14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის

მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

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

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

15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	2019		
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
სესხები	2,492	785	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე	816	6	–
	2018		
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
სესხები	17,099	–	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	31	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე	664	–	–
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	110	–	–

- ¹ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დამთავრებულ წელს მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებსა და გარიგებებს სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“, შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ და საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალთან“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“, ხოლო 2018 წლის 31 დეკემბრის და 1 იანვრის მდგომარეობით - სს „მ2 უძრავ ქონებასთან“, საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო ჯგუფთან“, სს „ბიჯეო ჯგუფთან“ და სს „ბიჯეო ინვესტმენტსთან“.
- ² 2019 წლის და 2018 წლის 31 დეკემბრის და 1 იანვრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალის“ და საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო ჯგუფის“ შვილობილი კომპანიები, შესაბამისი თანმიმდევრობით, გარდა იმ კომპანიებისა, რომლებიც შედიან მშობელი კომპანიის კატეგორიაში, ასევე სს „მ2 უძრავი ქონების“ შვილობილი კომპანიები ორივე წელს.