

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	1
ფინანსური ანგარიშგება	
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	6
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	7
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება.....	8
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები.....	9-56

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მაკრო ქონსტრაქშენის“ პარტნიორსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მაკრო ქონსტრაქშენის“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის“ (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა

ყურადღებას ვამახვილებთ ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაზე, რომლის მიხედვითაც კომპანიამ განიცადა წმინდა ზარალი 2,102 ათასი ლარის ოდენობით 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში, ამავე თარიღისთვის კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები 4,315 ათასი ლარით აღემატებოდა მის მიმდინარე აქტივებს. ეს მოვლენები ან პირობები, ისევე როგორც მე-3 შენიშვნაში გახსნილი სხვა საკითხები, მიანიშნებს არსებით

განუსაზღვრელობაზე, რამაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვი გამოიწვიოს იმასთან დაკავშირებით, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი, გააგრძელოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ჩვენი მოსაზრება ამ საკითხთან მიმართებაში მოდიფიცირებული არ არის.

კომპანიის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს წლიურ ანგარიშებში ასახულ ინფორმაციას, გარდა ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. წლიური ანგარიშები ჩვენთვის ხელმისაწვდომი, სავარაუდოდ, წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ გახდება. ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არც ახლა და არც მომავალში გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით. ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმავლობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს სხვა არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას

იქონიებს კლიენტების მიერ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ასევე:

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება საბაზისო ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2020 წლის 14 ივლისი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მაკრო ქონსტრაქშენის“ პარტნიორსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მაკრო ქონსტრაქშენის“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის“ (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა

ყურადღებას ვამახვილებთ ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაზე, რომლის მიხედვითაც კომპანიამ განიცადა წმინდა ზარალი 2,102 ათასი ლარის ოდენობით 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში, ამავე თარიღისთვის კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები 4,315 ათასი ლარით აღემატებოდა მის მიმდინარე აქტივებს. ეს მოვლენები ან პირობები, ისევე როგორც მე-3 შენიშვნაში გახსნილი სხვა საკითხები, მიანიშნებს არსებით განუსაზღვრელობაზე, რამაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვი გამოიწვიოს იმასთან დაკავშირებით, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი, გააგრძელოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ჩვენი მოსაზრება ამ საკითხთან მიმართებაში მოდიფიცირებული არ არის.

კომპანიის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს წლიურ ანგარიშებში ასახულ ინფორმაციას, გარდა ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. წლიური ანგარიშები ჩვენთვის ხელმისაწვდომი, სავარაუდოდ, წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ გახდება.

ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არც ახლა და არც მომავალში გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით. ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმავლობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს სხვა არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებს კლიენტების მიერ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ასევე:

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდმა საწარმომ. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება საბაზისო ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.



მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'ჩ. ბერიძე' (Ch. Beridze), is written over a faint, light blue circular watermark. The signature is fluid and cursive.

რუსლან ხოროშვილი
შპს „იუაის“ სახელით
თბილისი, საქართველო
2020 წლის 14 ივლისი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	შენიშვნა	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	4	22,204	44,022
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	5	(17,430)	(33,635)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		4,774	10,387
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	4	13,193	–
სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება	5	(12,260)	–
მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან		933	–
საიჯარო შემოსავალი	4	11,615	10,625
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	6	(1,459)	(2,831)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(3,314)	(3,416)
ცვეთის ხარჯი	10, 11	(2,847)	(2,940)
აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია		(92)	–
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	2,883	3,710
სხვა საოპერაციო ხარჯი	8	(4,789)	(2,758)
საოპერაციო მოგება		7,704	12,777
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		132	104
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	19	(6,383)	(7,147)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა (ზარალი)/შემოსულობა		(3,555)	6,808
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(2,102)	12,542
მოგების გადასახადი	9	–	–
წლის (ზარალი)/მოგება		(2,102)	12,542
წლის სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის სრული (ზარალი)/მოგება, სულ		(2,102)	12,542

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 14 ივლისს:

გენერალური დირექტორი
მურატ ავცი

ფინანსური დირექტორი
ზეკერია ასლან

9-56 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	შენიშვნა	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	4	22,204	44,022
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	5	(17,430)	(33,635)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		4,774	10,387
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	4	13,193	-
სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება	5	(12,260)	-
მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან		933	-
საიჯარო შემოსავალი	4	11,615	10,625
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	6	(1,459)	(2,831)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(3,314)	(3,416)
ცვეთის ხარჯი	10, 11	(2,847)	(2,940)
აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია		(92)	-
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	2,883	3,710
სხვა საოპერაციო ხარჯი	8	(4,789)	(2,758)
საოპერაციო მოგება		7,704	12,777
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		132	104
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	19	(6,383)	(7,147)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა (ზარალი)/შემოსულობა		(3,555)	6,808
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(2,102)	12,542
მოგების გადასახადი	9	-	-
წლის (ზარალი)/მოგება		(2,102)	12,542
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის სრული (ზარალი)/მოგება, სულ		(2,102)	12,542

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 14 ივლისს:

გენერალური დირექტორი
მურატ ავცი

ფინანსური დირექტორი
ზეკერია ასლან

9-56 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ლარში

		31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
არამატერიალური აქტივები		33	114
ძირითადი საშუალებები	10	6,477	6,440
აქტივის გამოყენების უფლება		101	–
საინვესტიციო ქონება	11	74,231	71,297
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	12	4,825	4,729
		85,667	82,580
მოკლევადიანი აქტივები			
გაცემული სესხები	23	2,411	1,474
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	12	15,193	16,503
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	13	3,147	3,657
გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	14	1,830	2,441
სახელშეკრულებო აქტივები	18	830	–
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	15	6,521	6,385
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	16	1,147	126
		31,079	30,586
სულ აქტივები		116,746	113,166
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	17	25,339	25,339
გაუნაწილებელი მოგება	17	4,414	6,516
		29,753	31,855
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება		64	–
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	19	51,535	50,768
		51,599	50,768
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული მოკლევადიანი სესხები	19	15,148	18,233
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	18	11,087	2,006
მიღებული ავანსები	23	2,160	4,797
საიჯარო ვალდებულებები		39	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	20	5,265	5,507
სხვა ვალდებულებები და ანარიცხები		1,695	–
		35,394	30,543
სულ ვალდებულებები		86,993	81,311
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		116,746	113,166

9-56 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)	სულ
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	25,339	(6,026)	19,313
წლის სრული მოგება	–	12,542	12,542
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	6,516	31,855
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	(2,102)	(2,102)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	4,414	29,753

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	შენიშვნები	2019	2018
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(2,102)	12,542
არაფულადი კორექტირებები დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით			
ცვეთა	10, 11	2,847	2,940
ამორტიზაცია		92	90
ანარიცხები		1,695	–
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული შემოსულობა		–	(35)
შემოსულობა სესხის დაფარვიდან	8	(1,708)	(2,177)
საპროცენტო ხარჯი	19	6,383	7,147
საპროცენტო შემოსავალი		(132)	(104)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი		475	666
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		7,550	21,069
საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები			
ცვლილება სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	13	510	4,490
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში	15	(136)	2,094
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მოკლევადიან აქტივებში	14	611	335
ცვლილება სახელშეკრულებო აქტივებში	18	(830)	–
ცვლილება მიღებულ ავანსებში		(2,637)	(2,396)
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში	12	1,214	(1,906)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში	20	(242)	(7,761)
ცვლილება სახელშეკრულებო ვალდებულებებში	18	9,081	14,853
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		15,121	30,778
გადახდილი პროცენტი		(6,077)	(3,788)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		9,044	26,990
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	11	(4,792)	(10,198)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	10	(1,309)	(480)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	10	420	754
გაცემული სესხები		(1,115)	–
გაცემული სესხების დაფარვა		314	1,577
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(6,482)	(8,347)
საფინანსო საქმიანობა			
აღებული სესხები	19	43,022	28,390
დაფარული სესხები	19	(44,526)	(47,051)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(1,504)	(18,661)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		1,058	(18)
ნაღდი ფული 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		126	140
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(37)	4
ნაღდი ფული 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		1,147	126

9-56 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“ (შემდგომში „კომპანია“), საიდენტიფიკაციო ნორით 445433120, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შეიქმნა 2013 წლის 22 ოქტომბერს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ფანჯიკიძის ქ. N22, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მშენებლობა, დეველოპერული საქმიანობა და საცხოვრებელი ბინებისა და კომერციული უძრავი ქონების რეალიზაცია. კომპანია ასევე ჩართულია საინვესტიციო ქონების მართვაში და ავეჯისა და ინტერიერის აქსესუარების იმპორტში.

კომპანიის კაპიტალს ერთპიროვნულად ფლობს თურქეთის მოქალაქე – ბ-ნი ემინ უჩარი (შემდგომში „მფლობელი“).

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ჯერ არ დამტკიცებულა მფლობელების მიერ. მფლობელებს უფლება აქვთ, დაამტკიცონ ფინანსური ანგარიშგება და ასევე მოითხოვონ მასში ცვლილებების შეტანა.

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

2.1 მომზადების საფუძველი

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

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე. ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკას, რომლის მიხედვითაც კომპანიამ 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა, გარდა ქვემოთ განხილული ფასს 16-ისა, რომელიც კომპანიამ 2019 წლის 1 იანვრიდან მიიღო.

2019 წელს რამდენიმე სხვა ცვლილება და ინტერპრეტაცია მოქმედებს, მაგრამ ისინი გავლენას არ ახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიას ვადაზე ადრე არ მიუღია ისეთი სტანდარტი, ინტერპრეტაცია თუ ცვლილება, რომელიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 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“. სტანდარტში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და იგი მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე ერთიანი მოდელით.

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის მიხედვით აღრიცხვისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს 17-ის მიხედვით და გამიჯნავს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს. შესაბამისად, ფასს 16-ს გავლენა არ მოუხდენია იმ იჯარებზე, რომლებშიც კომპანია მეიჯარედ გამოდის.

კომპანიამ ფასს 16 მიიღო მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თავდაპირველი გამოყენების თარიღია 2019 წლის 1 იანვარი. ამ მეთოდის მიხედვით, სტანდარტი გამოიყენება რეტროსპექტულად, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების ჯამური (კუმულაციური) ეფექტით, რომელიც აღიარებულია თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის.

ფასს 16-ის გამოყენების ეფექტი 2019 წლის 1 იანვარის მდგომარეობით ასეთია:

აქტივები

აქტივის გამოყენების უფლება

188

სულ აქტივები

188

ვალდებულებები

საიჯარო ვალდებულებები

188

სულ ვალდებულებები

188

საშუალო შეწონილი ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი – 7%

სტანდარტის მიღებას გავლენა არ მოუხდენია მფლობელების კაპიტალზე.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ა) ფასს 16-ის მიღების გავლენის ხასიათი

კომპანიას სამშენებლო დანადგარების და აღჭურვილობის სხვადასხვა ერთეულზე საიჯარო ხელშეკრულებები აქვს გაფორმებული. ფასს 16-ის მიღებამდე, როდესაც იჯარა, ეკონომიკური თვალსაზრისით, მიიჩნეოდა საბაზისო აქტივის შესყიდვის ანალოგიურად, მისი კლასიფიკაცია ხდებოდა ფინანსურ იჯარად და აისახებოდა კომპანიის ბალანსზე. ყველა სხვა იჯარის კლასიფიკაცია ხდებოდა საოპერაციო იჯარად და არ აისახებოდა კომპანიის ბალანსზე (ასეთი იჯარები იყო „გარეგანგებოდა იჯარები“). გარეგანგებოდა იჯარები აღირიცხებოდა მომსახურების ხელშეკრულებების მსგავსად, რა დროსაც კომპანია აღრიცხავდა იჯარის ხარჯს მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ფასს 16-ის მიღებისას კომპანიამ გამოიყენა აღიარების და შეფასების ერთი მიდგომა ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი იჯარებისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა, ქვემოთ აღწერილი წესით. ეს სტანდარტი შეიცავს მასზე გადასვლის კონკრეტულ მოთხოვნებს და გამარტივებულ მიდგომებს, რომლებიც კომპანიამ გამოიყენა.

იჯარები მანამდე კლასიფიცირებული იყო ფინანსურ იჯარებად

კომპანიას არ შეუცვლია აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების თავდაპირველი საბალანსო ღირებულებები პირველადი გამოყენების თარიღისთვის ისეთი იჯარების შემთხვევაში, რომლებიც მანამდე ფინანსურ იჯარად იყო კლასიფიცირებული (ანუ აქტივის გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები უდრის ბასს 17-ის მიხედვით აღიარებულ საიჯარო აქტივებსა და ვალდებულებებს). ფასს 16-ის მოთხოვნები ამ იჯარებზე გამოყენებულია 2019 წლის 1 იანვრიდან.

იჯარები, რომლებიც მანამდე საოპერაციო იჯარებად იყო აღრიცხული

კომპანია სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენებისას აღიარებს საიჯარო ვალდებულებას იმ იჯარებზე, რომლებიც მანამდე ბასს 17-ის მიხედვით კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარად. საიჯარო ვალდებულება შეფასდა დარჩენილი საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულებით, რომლებიც დისკონტირდა თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის მოიჯარის ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

აქტივის გამოყენების უფლების აღიარება მოხდა თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის ისეთ იჯარების შემთხვევაში, რომლებიც მანამდე ბასს 17-ის მიხედვით კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარად, და კორექტირდა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახულ იჯარასთან დაკავშირებული ყველა წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადახდების ოდენობით.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

კომპანიამ გამოიყენა მისთვის ხელმისაწვდომი შემდეგი გამარტივებული მიდგომები:

- ▶ გამოიყენა დისკონტის ერთი განაკვეთი გონივრულ ფარგლებში მსგავსი მახასიათებლების მქონე იჯარების პორტფელისთვის;
- ▶ დაეყრდნო თავის შეფასებებს იმის თაობაზე, არის თუ არა იჯარა დამამძიმებელი, უშუალოდ თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე;
- ▶ არ გაითვალისწინა თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები აქტივის გამოყენების უფლების შეფასებისას ფასს–ის თავდაპირველად გამოყენების თარიღისთვის.

საიჯარო ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შესაბამისობაშია საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებთან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	465
საშუალო შეწონილი ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	7%
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული დისკონტირებული ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	449
გამოკლებული:	
მოკლევადიან იჯარებთან და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივებთან დაკავშირებული ვალდებულებები	(261)
საიჯარო ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	188

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ახალი სააღრიცხვო პოლიტიკა ფასს 16–ის მიღების შემდეგ, რომელსაც იყენებს სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღიდან:

(ბ) ახალი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ახალი სააღრიცხვო პოლიტიკა ფასს 16–ის მიღების შემდეგ, რომელსაც იყენებს სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღიდან:

კომპანია, როგორც მოიჯარე

კომპანია იყენებს აღიარების და შეფასების ერთ მიდგომას ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი იჯარებისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა. კომპანია აღიარებს იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს, რომ გადაიხადოს საიჯარო გადასახადები და აქტივის გამოყენების უფლება, რომლებიც წარმოადგენს საბაზისო აქტივების გამოყენების უფლებას.

კომპანიას იჯარით აქვს აღებული სხვადასხვა აღჭურვილობა და სატრანსპორტო საშუალებები. საიჯარო ხელშეკრულებები, როგორც წესი, ფორმდება ფიქსირებული ვადით ექვსი თვიდან 48 წლამდე.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

(i) აქტივის გამოყენების უფლება

კომპანია აქტივის გამოყენების უფლებას აღიარებს იჯარის დაწყების თარიღისთვის (ანუ იმ თარიღით, როდესაც საბაზისო აქტივი ხელმისაწვდომია გამოსაყენებლად). აქტივის გამოყენების უფლება ფასდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულებების ყოველი ხელახალი შეფასებისას. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს აღიარებული საიჯარო ვალდებულებების, გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯების და იჯარის დაწყების თარიღით ან თარიღამდე გადახდილი იჯარების თანხებს, რასაც აკლდება მიღებული საიჯარო შეღავათები. თუ კომპანიას არ აქვს გონივრული რწმენა იმისა, რომ იჯარის ვადის ბოლოს მოიპოვებს საიჯარო აქტივის მესაკუთრეობის უფლებას, აღიარებულ გამოყენების უფლებით გადაცემულ აქტივებს ცვეთას არიცხავს წრფივი მეთოდით სავარაუდო სასარგებლო მომსახურებისა და იჯარის ვადებს შორის უმოკლეს ვადაზე. აქტივის გამოყენების უფლება ცვეთას ექვემდებარება.

(ii) საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის დაწყების თარიღისთვის კომპანია აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც გამოითვლება, როგორც იჯარის ვადის განმავლობაში გადასახდელი თანხების დღევანდელი ღირებულება. საიჯარო გადასახადები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს (მათ შორის, არსებითად ფიქსირებულ გადახდებს), შემცირებულს მისაღები საიჯარო შეღავათებით, ცვლად საიჯარო გადასახადებს, რომლებიც დამოკიდებულია ინდექსზე ან განაკვეთზე და თანხებს, რომელთა გადახდა მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით. ცვლადი საიჯარო გადასახადები, რომლებიც არ არის მიზნული ინდექსზე ან განაკვეთზე, აღიარებულია იმ პერიოდის ხარჯად, რომლის განმავლობაშიც დგება გადახდის გამომწვევი მოვლენა ან გარემოება.

საიჯარო გადასახადების დღევანდელი ღირებულების გამოსათვლელად კომპანია იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის დაწყების თარიღისთვის, თუ საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მკაფიოდ განსაზღვრული არ არის. იჯარის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა იზრდება, რათა ასახოს პროცენტის ზრდა და მცირდება იჯარის გადახდის შესაბამისად. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება, თუ ხდება იჯარის ვადის მოდიფიკაცია ან ცვლილება, თუ იცვლება არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადასახადები ან ცვლილება შედის საბაზისო აქტივის შესყიდვის შეფასებაში.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

(iii) მოკლევადიანი იჯარები და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

კომპანია იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს თავისი მოკლევადიანი იჯარებისთვის (ანუ იმ იჯარების შემთხვევაში, რომელთა ვადა, მაქსიმუმ, 12 თვეა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან და არ შეიცავს შესყიდვის უფლებას). იგი ასევე იყენებს დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს გარკვეული დაბალი ღირებულების მქონედ მიჩნეული აქტივების იჯარის შემთხვევაში. მოკლევადიან იჯარებზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებზე საიჯარო გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯად წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

კომპანია, როგორც მოიჯარე

იჯარას, რომლის დროსაც კომპანია არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მათი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორითაც საიჯარო შემოსავლისა.

სხვა სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

ქვემოთ ჩამოთვლილ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც 2019 წლის 1 იანვრიდან შევიდა ძალაში, გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ ფასიკ (IFRIC) 23–ის ინტერპრეტაცია – „მოგების გადასახადით დაბეგვრასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა“
- ▶ ცვლილებები ფასს 9–ში: „საავანსო გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით“ ფასს 9–ის მიხედვით, სავალო ინსტრუმენტის შეფასება შეიძლება ამორტიზებული ან სამართლიანი ღირებულებით;
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 19–ში: „გემის შეცვლა, შეკვეცა ან საბოლოო ანგარიშსწორება“;
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 28–ში „გრძელვადიანი მონაწილეობა მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში“;
- ▶ წლიური გაუმჯობესებების 2015–2017 წლების ციკლი – ფასს (IFRS) 3 „საწარმოთა გაერთიანება“, ფასს (IFRS) 11 „ერთობლივი საქმიანობა“, ბასს (IAS) 12 „მოგებიდან გადასახადები“, ბასს (IAS) 23 „ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები“.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის მიერ თავისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები.

(ა) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

კომპანია აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლე- და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში, ან
- ▶ აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცვლა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ დასაფარია ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია გრძელვადიანის კატეგორიას მიაკუთვნებს.

(ბ) უცხოური ვალუტა

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, რომელიც კომპანიის სამუშაო ვალუტაა. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია საანგარიშგებო თარიღისთვის ლარის სავალუტო სპოტ გაცვლითი კურსის შესაბამისად. ფულადი მუხლების ანგარიშსწორების ან კონვერტაციის ოპერაციების შედეგად წარმომდგარი ყველა სხვაობა აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ბ) უცხოური ვალუტა (გაგრძელება)

არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციის დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, კონვერტირდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როცა მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა.

წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული არაფულადი აქტივის ან არაფულადი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას შესაბამისი აქტივის, ხარჯის ან შემოსავლის (ან მისი ნაწილის) თავდაპირველი აღიარების დროს გამოყენებული სპოტ სავალუტო კურსის განსაზღვრისას ოპერაციის თარიღად ჩაითვლება ის თარიღი, რომლითაც კომპანია თავდაპირველად აღიარებს წინასწარი გადახდით მიღებულ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თანხის არაერთი წინასწარი გადახდის ან მიღების შემთხვევაში, კომპანიამ თანხის თითოეული წინასწარი გადახდისთვის ან მიღებისთვის ცალკე განსაზღვრავს ოპერაციის თარიღს.

(გ) შემოსავლის აღიარება

შემოსავლების აღიარება მოხდება იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

შემოსავლების ასახვა ხორციელდება იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპანიაში ეკონომიკური სარგებელის შემოდილების ალბათობა მაღალია. ამასთან, შესაძლებელია შემოსავლების სანდო შეფასება მიუხედავად იმისა, თუ როდის განხორციელდება გადახდა. შემოსავლების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით, გადახდის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით და გადასახადებისა და მოსაკრებლების გამოკლებით. 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.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

მარაგებად კლასიფიცირებული 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 აღსარიცხავად. ფინანსური კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(გ) შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან

სამშენებლო მომსახურებიდან შემოსავლის აღიარება ხდება დროის განმავლობაში, ვიდრე ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულების სრულად არ შესრულდება, შესრულებული სამუშაოს მოცულობის პროპორციულად, სამუშაოს შესრულების ყოველთვიურ ანგარიშებში ასახულ წინსვლაზე დაყრდნობით.

სამშენებლო მომსახურების ღირებულების გადახდის წესი, ჩვეულებრივ, გულისხმობს გარიგების საფასურის ნაწილის წინასწარ გადახდას და ყოველთვიურ გადახდებს კლიენტის მხრიდან მშენებლობის მიმდინარეობის შესაბამისად. ამასთან, ყოველთვიურად გადახდილი თანხის 5%-ს, ჩვეულებრივ, კლიენტი გარანტიის სახით იკავებს, მშენებლობის დასრულებიდან ერთი წლის განმავლობაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია. კონტრაქტორისგან მიღებული ავანსები, რომლებისთვისაც ჯერ მომსახურება/საქონელი არ მიწოდებულა, წარმოდგენილია როგორც „სახელშეკრულებო ვალდებულებები“ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საოპერაციო იჯარებში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე და, თავისი საოპერაციო ხასიათის გამო, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება შემოსავლის ნაწილში.

(დ) სახელშეკრულებო ნაშთები

სახელშეკრულებო აქტივები

სახელშეკრულებო აქტივი არის საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემის სანაცვლოდ მათი ღირებულების მიღების უფლება. თუ კომპანია მომხმარებელს საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებლის მიერ ანაზღაურების გადახდამდე ან გადახდის თარიღის დადგომამდე, სახელშეკრულებო აქტივის აღიარება ხდება მიღებული პირობითი ღირებულებისთვის.

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება

დებიტორული დავალიანება წარმოადგენს კომპანიის უფლებას უპირობო საზღაურის თანხაზე (ანუ მხოლოდ დროის გასვლა აუცილებელი საზღაურის გადახდის თარიღის დადგომამდე). ფინანსური აქტივების აღრიცხვის პოლიტიკა დაწვრილებით მოცემულია ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების შესახებ მეორე შენიშვნის (ლ) ქვეთავში.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(დ) სახელშეკრულებო ნაშთები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულება არის მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების გაცემის ვალდებულება, რომლის ღირებულებაც კომპანიას მომხმარებლისგან მიღებული (ან მისაღები) აქვს. თუ მომხმარებელი ღირებულებას გადაიხდის კომპანიისგან საქონლის ან მომსახურების მიღებამდე, მაშინ ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება, როდესაც ხდება გადახდა ან წარმოშობა გადახდის ვალდებულება (რომელიც უფრო ადრე დგება). სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება შემოსავლად მაშინ, როდესაც კომპანია ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს. სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის ნახეთ მე-18 შენიშვნა.

(ე) ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების სავარაუდო შემოდიანების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. საპროცენტო შემოსავლები მოგებაში ან ზარალში შედის ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლების ნაწილში.

(ვ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს იჯარიდან შემოსავლის მისაღებად განკუთვნილ შენობებს, რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გამოსაყენებლად ან გასაყიდად და რომელთა ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება და კაპიტალის ღირებულების გაზრდა, და ასევე მიწის ნაკვეთებს, რომელთა სამომავლო გამოყენება ჯერ განსაზღვრული არ არის ან რომელთა გარდაქმნა იგეგმება მომავალში საინვესტიციო ქონებად გამოყენებისთვის.

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, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ვ) საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და ღირებულების ყოველგვარი დაგროვილი გაუფასურება. საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული შენობების სავარაუდო სასარგებლო გამოყენების ვადა 50 წელია. განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, კომპანია საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება დამოუკიდებელი შემფასებლების ანგარიშების მიხედვით, რომელსაც აქვთ აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ანალოგიური ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის ქონების შეფასების გამოცდილება.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები მხოლოდ მაშინ ხდება, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება ქონების განვითარების დაწყებით ან სხვა მხარესთან საოპერაციო იჯარის ამოქმედებით.

საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში გადატანები ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით. საინვესტიციო ქონების მარაგებში გადატანის შემთხვევაში, შემდგომი აღრიცხვისთვის პირობითი ღირებულება წარმოადგენს საბალანსო ღირებულებას გამოყენების მიზნობრიობის ცვლილების თარიღისთვის.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მიმდინარე სამშენებლო პროექტებში კომერციული ქონება, რომელიც იჯარით უნდა გადაიცეს, კლასიფიცირდება, როგორც მშენებარე საინვესტიციო ქონება და აღირიცხება თვითღირებულებით. კომპანიას არ შეუძლია მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაცხადება, რადგან მისი სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ შეფასება შეუძლებელია მშენებლობის დასრულებამდე.

საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება ან მისი გასხვისების დროს (ანუ იმ თარიღით, როცა მიმღები კონტროლს იმენს), ან როდესაც საბოლოოდ ხდება საინვესტიციო ქონების ექსპლუატაციიდან ამოღება და მოსალოდნელი არ არის მისი გასხვისებიდან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება. აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის აღიარება ხდება აღიარების შეწყვეტის პერიოდის მოგებაში ან ზარალში. საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებულ შემოსულობაში ან ზარალში შესაყვანი ანაზღაურების თანხის დადგენა ხდება გარიგების ფასის განსაზღვრის შესახებ ფასს 15-ის მოთხოვნების მიხედვით.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ზ) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გადაცემის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი თვითღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის ღირებულებად;
- ▶ კონტრაქტორისთვის მშენებლობისთვის გადახდილი თანხები;
- ▶ სამშენებლო მასალები, პირდაპირი სახელფასო ხარჯები და სხვა სამშენებლო ზედნადები ხარჯი, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები 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 სავარაუდო დანახარჯები და რეალიზაციისთვის საჭირო სავარაუდო დანახარჯები.

როდესაც იყიდება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება, ამ ქონების საბალანსო ღირებულების აღიარება ხდება იმ პერიოდის ხარჯის სახით, რომელშიც ხდება შესაბამისი შემოსავლის აღიარება. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მოგებაში ან ზარალში აღიარებული საბალანსო ღირებულება განისაზღვრება გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯების და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის საფუძველზე გადანაწილებული ყველა სხვა დანახარჯის საფუძველზე.

(თ) ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი ღირებულება წარმოადგენს შესყიდვის ფასს, რომელიც მოიცავს შესყიდვის გადასახადს, რომელიც დაბრუნებას არ ექვემდებარება და აქტივის ექსპლუატაციისთვის ვარგის მდგომარეობამდე მოსაყვანად და დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს. ეს თვითღირებულება მოიცავს ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ხარჯს, ხარჯის გაწევის დროს, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები. ძირითადი საშუალებების ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ გაწეული დანახარჯები, როგორიცაა შეკეთებისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები, ჩვეულებრივ აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ პერიოდში, როდესაც ეს ხარჯები გაიწია.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(თ) ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ცვეთა გამოითვლება ცვეთის დარიცხვის წრფივი მეთოდით აქტივების სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადაზე შემდეგნაირად:

	წელი
შენობები	50
მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა	10
კომპიუტერები	5
სატრანსპორტო საშუალებები და ავეჯი	5

თავდაპირველად აღიარებული ამა თუ იმ ძირითადი საშუალებისა და მისი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაწილის აღიარება წყდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის ოდენობით) აღირიცხება იმ წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომლის განმავლობაშიც მოხდა აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულება, სასარგებლო გამოყენების ვადა და ცვეთის დარიცხვის მეთოდები გადაისინჯება ყოველწლიურად და, საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირდება შესაბამისად.

(ი) 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. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(კ) გადასახადით დაბეგვრა

მიმდინარე მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-9 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც იანგარიშება 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 მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადის დავალიანება საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აღირიცხება, როგორც სხვა გადასახადები მოგება-ზარალის ანგარიშგების სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

შემოსავლების, ხარჯებისა და აქტივების აღიარება ხდება დამატებული ღირებულების გადასახადის თანხის გამოკლებით, გარდა იმ შემთხვევებისა:

- ▶ როდესაც აქტივების ან მომსახურების შესყიდვაზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადი არ ექვემდებარება საგადასახადო ორგანოსგან დაბრუნებას, ასეთ შემთხვევაში, დამატებული ღირებულების გადასახადის აღიარება ხდება აქტივის შესყიდვის ღირებულების ნაწილად ან ხარჯების მუხლში, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე;
- ▶ დებიტორული და კრედიტორული დავალიანებისა, რომელიც მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს.

დამატებული ღირებულების გადასახადის წმინდა ოდენობა, რომელიც ექვემდებარება საგადასახადო ორგანოებისგან დაბრუნებას, ან საგადასახადო ორგანოებისთვის გადახდას, აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სავაჭრო ან სხვა დებიტორული დავალიანების ან სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების მუხლში.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(კ) გადასახადით დაბეგვრა (გაგრძელება)

საგადასახადო აქტივების და ვალდებულებების ნეტო წარმოდგენა

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს კანონმდებლობაში შევიდა ცვლილებები გადასახადის გადახდის წესებთან დაკავშირებით. ახალი წესების მიხედვით, საქართველოს შემოსავლების სამსახური გააკონტროლებს გადასახადის გადამხდელის ნეტო (წმინდა) დავალიანებას სახელმწიფოს მიმართ გადასახადის გადამხდელის ანგარიშების დანერგვით. ამიტომ კომპანია თითოეული სამეურნეო სუბიექტის ყველა საგადასახადო დავალიანებასა და მოთხოვნასთან დაკავშირებულ აქტივებსა და ვალდებულებებს წარმოადგენს ნეტო საფუძველზე.

(ლ) ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც ერთი საწარმოსთვის წარმოშობს ფინანსურ აქტივს, ხოლო მეორისთვის – ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

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 პირველადი 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 მიდგომა 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 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 ის თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნესმოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

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 (სასესხო 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)

ეს კატეგორია კომპანიისთვის ყველაზე აქტუალურია. 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.

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.

კომპანიის ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები მოიცავს სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებას.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან მსგავსი ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშიდან ამოღება) 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.

თუ კომპანიამ გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან გააფორმა ამაზე ხელშეკრულება, იგი აფასებს, შეინარჩუნა თუ არა, ან რამდენად შეინარჩუნა, ამ აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული რისკები და სარგებელი. თუ კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, და ასევე არ გადასცა აქტივზე კონტროლი, კომპანია აგრძელებს გადაცემული აქტივის აღიარებას ამ აქტივში მისი მონაწილეობის შენარჩუნების გამო. ასეთ შემთხვევაში კომპანია მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებასაც აღიარებს. გადაცემული აქტივი და მასთან დაკავშირებული ვალდებულება ფასდება კომპანიის მიერ დატოვებული უფლება-მოვალეობების საფუძველზე.

უწყვეტი გამოყენება, რომელსაც აქვს გადაცემულ აქტივზე ერთგვარი გარანტიის ფორმა, ფასდება უმცირესით აქტივის თავდაპირველ საბალანსო ღირებულებასა და იმ მაქსიმალური თანხას შორის, რომლის გადახდაც შესაძლოა კომპანიას დასჭირდეს.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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 მიახლოებული განაკვეთით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება ორ ეტაპად ხდება. იმ კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზარდილა, 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 გაზარდილი, რეზერვის შექმნა სავალდებულოა კრედიტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში მოსალოდნელი ზარალისთვის, იმისდა მიუხედავად, თუ როდის დგება დეფოლტი (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

რაც შეეხება საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებულ სახსრებს (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, საბანკო ანაზღაურებები), აღნიშნული ფინანსური აქტივების მოკლევადიანი და ლიკვიდური ბუნებიდან გამომდინარე, კომპანიამ შეაფასა და არაარსებითად მიიჩნია შესაბამისი საკრედიტო ზარალი. აქედან გამომდინარე, ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებისა და საკრედიტო დაწესებულებების წინაშე მოთხოვნების გაუფასურება არ აღიარებულა ფასს 9-ის შესაბამისად.

სახელშეკრულებო აქტივებისა და დებიტორული დავალიანების შემთხვევაში, 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. დებიტორული დავალიანება, ძირითადად, მსხვილ დებიტორებს მოიცავს, ამიტომ კომპანია თითოეულ შემთხვევას ინდივიდუალურად განიხილავს და მხედველობაში იღებს სხვადასხვა ფაქტორებსა და სპეციფიკურ გარემოებებს.

კომპანია ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 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 ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური ვალდებულებები

პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, სესხები და გადასახდელი ანგარიშები ან კრედიტორული დავალიანება.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ყველა ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშებისა და დებიტორული დავალიანების შემთხვევაში, აკლდება მათთან უშუალოდ დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები.

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები შედგება მიღებული სესხებისგან და სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან.

სესხები და გადასახდელი ანგარიშები

ეს კატეგორია კომპანიისთვის ყველაზე აქტუალურია. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების ჩამოწერისას და ასევე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ამორტიზაციის პროცესში.

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 ცვეთა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების სახით. ეს კატეგორია, როგორც წესი, ნასესხები სახსრებზე ვრცელდება.

აღიარების შეწყვეტა

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

როდესაც ხდება არსებული ფინანსური ვალდებულების ჩანაცვლება სხვა ვალდებულებით იმავე კრედიტორის წინაშე არსებითად განსხვავებული პირობებით ან არსებული ვალდებულების პირობები არსებითად შეიცვლება, ასეთი ჩანაცვლება ან ცვლილება განიხილება, როგორც საწყისი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. შესაბამის საბალანსო ღირებულებებს შორის განსხვავება აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა მოხდება და წმინდა თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, თუ არსებობს აღიარებული თანხების ურთიერთგადაფარვის იურიდიული უფლება და არსებობს აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვის ან ერთდროულად აქტივის რეალიზაციისა და ვალდებულებების დაფარვის სურვილი.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(მ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები და თვითღირებულებით შეფასებული საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება.

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.

კომპანიისთვის ხელმისაწვდომი უნდა იყოს მთავარ ან ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე წვდომა 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 რომლებისთვისაც 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 (არაკორექტირებული) 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.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(მ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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 მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

სამართლიანი ღირებულების შესახებ განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, კომპანიამ აქტივების და ვალდებულებების კლასი განსაზღვრა აქტივის ან ვალდებულების ხასიათის, თვისებებისა და რისკების ან, ზემოაღნიშნული განმარტების შესაბამისად, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონის მიხედვით.

(ნ) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს ბანკში და მოკლევადიან ანაზღაურებებს, რომელთა ვადაც სამი თვე ან უფრო ნაკლებია.

(ო) ანარიცხები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას აქვს მიმდინარე (იურიდიული ან კონსტრუქციული) ვალდებულებები წარსულში მომხდარი მოვლენების გამო, ვალდებულებების შესასრულებლად მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის მქონე რესურსების გადინება და ვალდებულებების მოცულობის მეტ-ნაკლები სიზუსტით შეფასება არის შესაძლებელი. ნებისმიერ ანარიცხებთან დაკავშირებული ხარჯი წარმოდგენილია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ანაზღაურების თანხის გამოკლებით.

(პ) სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თითოეული პროდუქტის ამჟამინდელ ადგილმდებარეობამდე და მდგომარეობამდე მისაყვანად გაწეული ხარჯები შემდეგნაირად აღირიცხება:

- ნედლეული: შესყიდვის ღირებულება პირველი შემოსავალში/პირველი გასავალში (ფიფო) მეთოდით;
- მზა პროდუქცია და დაუმთავრებელი წარმოება: მასალების და მუშახელის პირდაპირი დანახარჯები და საწარმოო ზედნადების წილი ჩვეულებრივი საწარმოო სიმძლავრის პირობებში, მაგრამ ნასესხებ სახსრებზე გაწეული დანახარჯების გამოკლებით

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ჩვეულებრივი სამეურნეო პროცესისთვის სავარაუდო გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულების მიახლოებითი ხარჯებისა და გაყიდვისათვის საჭირო დანახარჯების გამოკლებით

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისაგან მოითხოვს მოსაზრებების, შეფასებებისა და დაშვების გაკეთებას, რაც გავლენას ახდენს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარმოდგენილი შემოსავლების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე და პირობითი ვალდებულებების განმარტებით შენიშვნებზე. 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 მიერ გამოთქმული მოსაზრებები, რომლებიც ყველაზე მეტად მოქმედებს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე.

სახელშეკრულებო ვალდებულების განსაზღვრა

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებით, კომპანიამ დაასკვნა, რომ თითოეული ხელშეკრულების თანახმად საქონლის და მომსახურების მიწოდება წარმოადგენს ერთ სახელშეკრულებო ვალდებულებას. კერძოდ, დაპირებული საქონელი და მომსახურება მშენებარე უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებში, ძირითადად, მოიცავს საპროექტო სამუშაოს, მასალების შეძენას და ქონების განვითარებას. როგორც წესი, ამ საქონელსა და მომსახურებაზე, ასევე პროექტის მთლიანად მართვაზე, კომპანია პასუხისმგებელია. მიუხედავად იმისა, რომ ამ საქონლისა და მომსახურების გამიჯვნა შესაძლებელია, კომპანია მათ აღრიცხავს ერთ სახელშეკრულებო ვალდებულებად, რადგან ისინი განუყოფელია ხელშეკრულების კონტექსტში. კომპანია ამ საქონელსა და მომსახურებას იყენებს რესურსების სახით და მათ ერთ პროდუქტად აერთიანებს, ანუ მომხმარებელს, ხელშეკრულების შესაბამისად, აბარებს დასრულებულ უძრავ ქონებას.

უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარების დროის განსაზღვრა

კომპანიამ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარების დრო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების საფუძველიანი ანალიზის საფუძველზე შეაფასა.

კომპანიამ დაასკვნა, რომ, ზოგადად, დასრულებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებების აღიარება ხდება დროის იმ მომენტში, როდესაც ხდება კონტროლის გადაცემა. უპირობო გარიგების შემცველი ხელშეკრულებების შემთხვევაში, კონტროლის გადაცემა მომხმარებელზე ხდება საკუთრების უფლების გადაცემასთან ერთად. პირობითი გარიგების შემცველი ხელშეკრულებების შემთხვევაში, ეს ხდება მაშინ, როდესაც კმაყოფილდება ყველა მნიშვნელოვანი პირობა.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

მშენებარე უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებების შემთხვევაში, კომპანიამ დაასკვნა, რომ მრავალბინიანი უძრავი ქონება მომხმარებელს გადაეცემა დროთა განმავლობაში, რადგან მისი სტანდარტული ხელშეკრულებების შემთხვევაში, ვალდებულების შესრულება არ ქმნის ალტერნატიული სარგებლობის აქტივს კომპანიისთვის, ამიტომ კომპანიას ამ დრომდე შესრულებული ვალდებულებისთვის საზღაურის მიღების კანონიერი უფლება. შესაბამისად, ამ ხელშეკრულებების ფარგლებში კონტროლი გადაიცემა დროთა განმავლობაში.

ქონების კლასიფიკაცია

კომპანია განსაზღვრავს, უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად თუ მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონებად.

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწას და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გამოსაყენებლად ან გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალის ღირებულების გაზრდა ან სამომავლო გამოყენება ჯერ განსაზღვრული არ არის. დაკავშირებული მხარეებისთვის იჯარით გადაცემული სასტუმროები და რესტორნები კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად, რადგან მესაკუთრის უფლებები ამ შეთანხმებებში არ განსხვავდება უძრავი ქონების იჯარის ფარგლებში ჩვეულებრივ მოსალოდნელი უფლებებისგან და კომპანია არ იტოვებს ამ სასტუმროების და რესტორნის ფუნქციონირების შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადების ცვალებადობასთან დაკავშირებულ მნიშვნელოვან რისკს.
- ▶ 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.
- ▶ ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც კომპანია ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს.

2.4 გამოცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ ძალაში არ შესულა

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. კომპანია ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

- ▶ საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთის შესწორება: ცვლილებები ფასს 9-ში, ბასს 39-სა და ფასს 7-ში, ძალაში სედის 2020 წლის 1 იანვრიდან.
- ▶ მასალის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-ში და ბასს 8-ში, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვრიდან.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 გამოცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. კომპანია ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

- ▶ საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთის შესწორება: ცვლილებები ფასს 9–ში, ბასს 39–სა და ფასს 7–ში, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვრიდან.
- ▶ მასალის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1–ში და ბასს 8–ში, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვრიდან.
- ▶ ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლები, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვრიდან.
- ▶ „აქტივების გაყიდვა ან კაპიტალში შეტანა ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის“ – ცვლილებები ფასს 10–სა და ბასს 28–ში
- ▶ საწარმოს განმარტება – ცვლილებები ფასს 3–ში, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვრიდან
- ▶ ცვლილებები ბასს 1–ის „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“ 69–დან 76 მუხლის ჩათვლით (ცვლილებები), რომლებიც აკონკრეტებს ვალდებულებების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიცირების წესებს.
- ▶ ცვლილება ფასს 16–ში „იჯარა“, Covid-19–თან დაკავშირებული საიჯარო დათმობა (გამოცემული 2020 წლის 28 მაისს) – ძალაში შედის 1/06/2020–დან
- ▶ ფასს 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ (გამოცემული 2017 წლის 18 მაისს); მათ შორის, ცვლილებები ფასს 17–ში (გამოცემული 2020 წლის 25 ივნისს – ძალაში შედის 01/01/2023–დან)
- ▶ ცვლილებები ფასს 4–ში „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ – ფასს 19–ის გადავადება (გამოცემული 2020 წლის 25 ივნისს), ძალაში შესული 1/01/2021–დან
- ▶ ცვლილებები ფასს 3–ში „საწარმოთა გაერთიანება“; ბასს 16–ში „ძირითადი საშუალებები“; ბასს 37–ში „ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები“; ცვლილება ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვრიდან.
- ▶ ბასს 16 „ძირითადი საშუალებები“ კომპანიას უკრძალავს, გამოქვითოს ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებიდან იმ ერთეულების გაყიდვიდან მიღებული თანხები, რომლებიც იქმნება მანამ, სანამ კომპანია ამზადებს აქტივს მიზნობრივი გამოყენებისთვის. ამის ნაცვლად, კომპანია მსგავსი გაყიდვებიდან ამონაგებ თანხებს და შესაბამის დანახარჯებს აღიარებს მოგებაში ან ზარალში; ცვლილება ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვრიდან.
- ▶ ბასს 37 „ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები“ აკონკრეტებს, რომელი დანახარჯები უნდა გაითვალისწინოს კომპანიამ იმის შეფასებისას, ხელშეკრულება ზარალიანი იქნება თუ არა. ცვლილება ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვრიდან.
- ▶ წლიური გაუმჯობესებებით უმნიშვნელო ცვლილებები შედის ფასს 1–ში „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“, ფასს 9–ში „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ბასს 41–ში „სოფლის მეურნეობა“ და ფასს 16–ის „იჯარა“ თანხმდებ საილუსტრაციო მაგალითებში. ცვლილება ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვრიდან.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 გამოცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)

- ▶ ცვლილებები ბასს 1–ში „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა: ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად“ (გამოცემული 2020 წლის 23 იანვარს) – ძალაში შედის 1/01/2022–დან (ბასს–მა გამოსცა სტანდარტების განსახილველი პროექტი ძალაში შესვლის თარიღი 2023 წლის 1 იანვრამდე გადასაწევად)

ამ ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არ ექნება მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. ფუნქციონირებადი საწარმო

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 4,315 ლარით აღემატება.

კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილი მოიცავს ზუგდიდში განხორციელებულ სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებით აღიარებული სახელშეკრულებო ვალდებულებებისგან, დაკავშირებული მხარისგან – შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ მიღებულ ავანსს და მოკლევადიან სესხებს კომერციული ბანკებისგან, რომლებიც 12 თვეში უნდა დაიფაროს. ხელმძღვანელობა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას, კომპანია მხედველობაში იღებს შემდეგ ფაქტორებს:

- ▶ შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ 2,160 ლარის ოდენობით მიღებული ავანსების გადახდა კომპანიას არ დაეკისრება და უნდა გაიქვითოს მომდევნო 12 თვის განმავლობაში დარიცხულ საიჯარო მოთხოვნებთან (23–ე შენიშვნა).
- ▶ 2020 წელს უცხოური კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი მთლიანად რეფინანსირდა ქართული კომერციული ბანკისგან აღებული ახალი გრძელვადიანი სესხით. უცხოური კომერციული ბანკის წინაშე სასესხო დავალიანების მიმდინარე ნაწილი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 5,168 ლარს შეადგენს (მე-19 შენიშვნა). 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა 18,200 ევროს აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი ქართული კომერციული ბანკისგან. 2020 წელს კომპანიამ ამ საკრედიტო ხაზიდან 7,500 ევრო აითვისა, რათა დაეფარა უცხოური კომერციული ბანკის სესხი. დარჩენილი თანხა მოხმარდა Swissotel-ის (მე-11 შენიშვნა) მშენებლობის დაფინანსებას და ექვემდებარება გარკვეულ პირობებს და დამტკიცებას ბანკის მხრიდან პროექტის ტექნიკურ დეტალებთან დაკავშირებით. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ეს პირობები უბრალოდ ფორმალურად წარმოადგენს და ტრანში 2020 წლის მეორე ნახევარში გაიცემა.
- ▶ კომპანიის მოლოდინით, 2020 წელს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს (მე-18 შენიშვნა) მთლიანად ამოიღებს და, ამის შედეგად, მოახდენს იმ მარჟის რეალიზებას, რომელიც არ არის აღიარებული 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. 2020 წლის ივნისის ბოლოსთვის კომპანიას უკვე ჰქონდა განხორციელებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 5,700 ლარის ღირებულების სამშენებლო სამუშაოები.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

3. ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

- ▶ მშობელმა კომპანიამ დაადასტურა, რომ განზრახული აქვს და, საჭიროების შემთხვევაში, შეუძლია საკმარისი ფულადის რესურსის გამოყოფა კომპანიისთვის, რათა მან შეძლოს ჩვეულებრივ რეჟიმში საქმიანობის გაგრძელება, სულ მცირე, 2021 წლის 31 დეკემბრამდე.
- ▶ კომპანიის მოლოდინით, COVID-19-ის პანდემია (24-ე შენიშვნა) უარყოფითად აისახება საცხოვრებელი ბინების გაყიდვებზე, ამიტომ, შეჩერებული აქვს საცხოვრებელი კომპლექსი პროექტების მომდევნო ფაზების განვითარება და კონცენტრირებულია მარაგებად კლასიფიცირებული არსებული უძრავი ქონების გაყიდვებზე.
- ▶ 2020 წელს და 2021 წლის პირველ ნახევარში, ხელმძღვანელობა გეგმავს მარაგებად კლასიფიცირებული, 10,000 ლარის საბალანსო ღირებულების, უძრავი ქონების გაყიდვას და/ან გარკვეული სესხების რესტრუქტურისა და ან რეფინანსირებას. მოლაპარაკებების ამჟამინდელი სტატუსიდან გამომდინარე, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ეს მიზნები მიღწევადია კომპანიის კარგი საკრედიტო პოზიციიდან და აქტივების მაღალი ხარისხიდან გამომდინარე.

ხელმძღვანელობის აზრით, ზემოაღნიშნული ინიციატივების ერთობლიობა, 2020 წელს COVID-19-ის პანდემიით გამოწვეული განუსაზღვრელობის მიუხედავად (24-ე შენიშვნა), კომპანიას უზრუნველყოფს საკმარისი ლიკვიდურობით, რომ საქმიანობა 2020 წლის შემდეგაც გააგრძელოს.

4. შემოსავალი

	2019	2018
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ფართი	19,592	30,754
კომერციული ფართი	2,014	321
ავტოსადგომი	598	481
სულ შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან (ა)	22,204	31,556
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ფართი	–	10,972
კომერციული ფართი	–	1,397
ავტოსადგომი	–	97
სულ შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონების გაყიდვიდან (ბ)	–	12,466
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან (გ)	13,193	–
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან		
საიჯარო შემოსავალი		
შემოსავალი სასტუმროს იჯარიდან (23-ე შენიშვნა)	10,826	9,688
შემოსავალი სხვა იჯარიდან (23-ე შენიშვნა)	789	937
სულ საიჯარო შემოსავალი	11,615	10,625
სხვა საოპერაციო შემოსავალი (მე-8 შენიშვნა)	2,883	3,710
სულ შემოსავალი	49,895	58,357

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. შემოსავალი (გაგრძელება)

- (ა) შემოსავალი დასრულებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან 2019 წელს შედგება „მწვანე ალმასის“ პროექტის პირველი ეტაპის და „მწვანე ალმასის“ პროექტის მესამე ეტაპის ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლისგან (2018 წ.: „მწვანე ბუდაპეშტის“ და „მწვანე ალმასის“ პროექტების პირველი ეტაპი).
- (ბ) შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონების გაყიდვიდან 2018 წელს შედგება „მწვანე ალმასის“ პროექტის მესამე ეტაპის ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლისგან, რომელიც 2019 წელს დასრულდა.
- (გ) 2019 წელს კომპანიამ ზუგდიდში ორი საცხოვრებელი კომპლექსისა და სტადიონის სამშენებლო სამუშაოებზე გამოცხადებული სახელმწიფო ტენდერი მოიგო. სამშენებლო სამუშაოებიდან მიღებული შემოსავალი წარმოადგენს ამ სამშენებლო პროექტიდან წარმოქმნილ შემოსავალს.

5. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2019	2018
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონება		
საცხოვრებელი ფართი	15,110	23,516
კომერციული ფართი	1,376	233
ავტოსადგომი	944	312
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონება	17,430	24,061
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონება		
საცხოვრებელი ფართი	–	8,414
კომერციული ფართი	–	1,107
ავტოსადგომი	–	53
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონება	–	9,574
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	17,430	33,635
სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება	12,260	–
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	29,690	33,635

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

6. მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები

	2019	2018
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	344	2,038
სარეკლამო მომსახურება	710	501
პროფესიული მომსახურება	177	34
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	41	72
უძრავი ქონების რეგისტრაციის ხარჯები	35	33
დასუფთავება	13	45
სხვა	139	108
სულ მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	1,459	2,831

7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2019	2018
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	2,122	2,438
წარმომადგენლობითი ხარჯები	391	358
პროფესიული მომსახურება	364	283
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	145	120
სხვა	292	217
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	3,314	3,416

პროფესიულ მომსახურებაში შედის ამ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში კომპანიის აუდიტორისთვის გადახდილი 114 ლარის საზღაური (დღგ-ის გარეშე) (2018 წ.: 116 ლარი).

8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯები)

	2019	2018
შემოსულობა სესხის დაფარვიდან (ა)	1,708	2,177
შემოსავალი საცხოვრებელი ფართების გაყიდვებთან დაკავშირებული ჯარიმებიდან	538	544
ავეჯის გაყიდვა	163	829
სხვა	474	160
სხვა საოპერაციო შემოსავალი, სულ	2,883	3,710

	2019	2018
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	(2,583)	(982)
გაყიდული ავეჯის თვითღირებულება	(244)	(583)
გადახდილი ავანსების ჩამოწერა	(467)	–
ტენდერთან დაკავშირებული ხარჯები	(357)	–
მაღაზიის იჯარის ხარჯი	(194)	(372)
სხვა	(944)	(821)
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	(4,789)	(2,758)

(ა) კომპანიამ ვადამდე დაფარა მფლობელის წინაშე სასესხო დავალიანების ნაწილი 10,583 ლარის ოდენობით (2018 წ.: 15,520 ლარი).

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

9. მოგების გადასახადი

2019 და 2018 წლებში კომპანიას არ გაუნაწილებია მოგება (დივიდენდები) და არ უღიარებია მოგების გადასახადი მოგებაში ან ზარალში.

10. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასე გამოიყურებოდა:

	მიწა	შენობები	მანქანა-დანად გარები და აღჭურვილობა	ავეჯი და მოწყობილო- ბები	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება					
1 იანვარი, 2018 წ.	270	1,054	7,910	476	9,710
შემოსვლები	–	–	480	–	480
გასვლები	–	–	(920)	(1)	(921)
31 დეკემბერი, 2018 წ.	270	1,054	7,470	475	9,269
შემოსვლები	–	–	1,309	–	1309
გასვლები	–	–	(355)	–	(355)
31 დეკემბერი, 2019 წ.	270	1,054	8,424	475	10,223
დაგროვილი ცვეთა					
1 იანვარი, 2018 წ.	–	31	1,686	270	1,987
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	20	922	102	1,044
გასვლები	–	–	(194)	(8)	(202)
31 დეკემბერი, 2018 წ.	–	51	2,414	364	2,829
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	20	879	81	980
გასვლები	–	–	(63)	–	(63)
31 დეკემბერი, 2019 წ.	–	71	3,230	445	3,746
წმინდა საბალანსო ღირებულება					
31 დეკემბერი, 2018 წ.	270	1,003	5,056	111	6,440
31 დეკემბერი, 2019 წ.	270	983	5,194	30	6,477

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მთლიანად გაცვეთილი აქტივები, რომელსაც კომპანია ჯერ კიდევ იყენებს შეადგენს 389 ლარს (2018 წ.: 30 ლარი).

შპს „მაქრო კონსტრუქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

	მიწა	კომერციული უძრავი ქონება	მშენებარე საინვესტიციო ქონება	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება				
1 იანვარი, 2018 წ.	6,026	60,831	–	66,857
შესყიდვები	9,801	351	–	10,152
გასვლები	–	(16)	–	(16)
31 დეკემბერი, 2018 წ.	15,827	61,166	–	76,993
შესყიდვები	–	–	4,792	4,792
შიდა გადაცემა	(9,801)	–	9,801	–
გასვლები	–	–	–	–
31 დეკემბერი, 2019 წ.	6,026	61,166	14,593	81,785
დაგროვილი ცვეთა				
1 იანვარი, 2018 წ.	–	3,862	–	3,862
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,896	–	1,896
გასვლები	–	(62)	–	(62)
31 დეკემბერი, 2018 წ.	–	5,696	–	5,696
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,867	–	1,867
გასვლები	–	(9)	–	(9)
31 დეკემბერი, 2019 წ.	–	7,554	–	7,554
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
31 დეკემბერი, 2018 წ.	15,827	55,470	–	71,297
31 დეკემბერი, 2019 წ.	6,026	53,612	14,593	74,231

კომერციული უძრავი ქონება წარმოდგენილია იჯარით გადაცემული სასტუმროს შენობითა და რესტორნით. მშენებარე საინვესტიციო ქონება წარმოდგენილია სასტუმრო „Swissotel–ის“ მშენებლობით, რომელიც 2019 წელს დაიწყო და მისი დასრულება 2022 წლისთვის იგეგმება. 2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების ნაწილი დაგირავდა ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხების უზრუნველყოფის სახით (მე–19 შენიშვნა), 13,450 ლარის საბალანსო ღირებულებით (2018 წ.: 8,835 ლარი).

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება თვითღირებულებით ფასდება. განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, კომპანია საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში.

გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი, დანახარჯების, დისკონტირებული ფულადი ნაკადების და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო შედარებითი მეთოდი

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულების კორექტირება ხდება შემდეგის გათვალისწინებით (რიგითობა პრიორიტეტულობის მიხედვითაა მოცემული): 1) დაფინანსების პირობები; 2) გაყიდვის პირობები; 3) საბაზრო პირობები; 4) ადგილმდებარეობა; და 5) ფიზიკური მახვენებლები.

შემოსავლის მეთოდი

შემოსავლის მეთოდი არის შეფასების მეთოდი, რომელსაც შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იყენებენ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების შეფასებისას. იგი ეყრდნობა მოლოდინის წინაპირობას, ანუ მოსალოდნელ სამომავლო სარგებელს. ამ მეთოდის თანახმად, ქონების ღირებულება ფასდება იმის მიხედვით, თუ სავარაუდოდ რა შემოსავლის წარმოქმნა შეუძლია ქონებას. შემოსავლის კაპიტალიზაცია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს გარდაქმნის დღევანდელ ღირებულებად, ბაზრით განსაზღვრული „კაპიტალიზაციის ნორმით“ წმინდა საოპერაციო შემოსავლის „კაპიტალიზაციის“ გზით. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

დანახარჯების მეთოდი

დანახარჯების მეთოდი ღირებულებას ადგენს იმ ეკონომიკურ პრინციპზე დაყრდნობით, რომ მყიდველი არ გადაიხდის აქტივში იმაზე მეტს, ვიდრე დაუჯდებოდა ანალოგიური აქტივის შესყიდვა ან აშენება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა გადაწყვეტილებაზე მოქმედებს შეუფერებელი დრო, უხერხულობა, რისკი ან სხვა ფაქტორები. ზოგადი სტანდარტები მიდგომა ღირებულების დასადგენად გამოითვლის აქტივის ჩანაცვლების ან მისი ასლის შექმნის ამჟამინდელ ღირებულებას და აქედან გამოქვითავს ფიზიკური ცვეთის და ყველა სხვა ფორმის მოძველების ხარჯს.

შპს „მაქრო კონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება (გაგრძელება)

შემდეგ ცხრილებში წარმოდგენილია მიწისა და კომერციული უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება:

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2019 წ.	სამართლიანი ღირებულება, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, 2019 წ.	შეფასების მეთოდი	ბოლო შეფასების თარიღი
მიწის ნაკვეთი კახეთის გზატკეცილზე	2,069	3,728	საბაზრო მეთოდი	1 მარტი, 2020 წ.
მიწის ნაკვეთი ვირსალაძის ქუჩაზე	14,836	18,640	დანახარჯების მიდგომა	1 მარტი, 2020 წ.
რესტორნის ფართი რუსთაველის გამზირზე	8,784	12,618	შემოსავლის მეთოდი	1 მარტი, 2020 წ.
მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე	26,555	66,244	შემოსავლის მეთოდი	1 მარტი, 2020 წ.
მიწა და შენობა ტაბიძის ქუჩაზე	21,987	63,950	შემოსავლის მეთოდი	1 მარტი, 2020 წ.
	74,231	165,180		

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2018 წ.	სამართლიანი ღირებულება, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	ბოლო შეფასების თარიღი
მიწის ნაკვეთი კახეთის გზატკეცილზე	2,067	4,015	საბაზრო მეთოდი	28 მარტი, 2019 წ.
მიწის ნაკვეთი ვირსალაძის ქუჩაზე	10,053	12,045	საბაზრო მეთოდი	28 მარტი, 2019 წ.
რესტორნის ფართი რუსთაველის გამზირზე	9,168	12,848	შემოსავლის მეთოდი	28 მარტი, 2019 წ.
მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე	27,571	67,986	შემოსავლის მეთოდი	28 მარტი, 2019 წ.
მიწა და შენობა ტაბიძის ქუჩაზე	22,438	64,238	შემოსავლის მეთოდი	28 მარტი, 2019 წ.
	71,297	161,132		

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება (გაგრძელება)

მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე წარმოადგენს „სასტუმრო მერკური თბილისს“, რომელიც კომპანიამ AccorHotels ჯგუფთან თანამშრომლობით ააშენა. სასტუმრო 2015 წელს გაიხსნა და იჯარით გადაეცა შპს „მაქრო ტურიზმს“ (23-ე შენიშვნა). მიწა და შენობა ტაბიძის ქუჩაზე წარმოადგენს სასტუმრო იბის სტაილს (Ibis Style), რომელიც დასრულების შემდეგ, 2017 წლის მაისში, შპს „მაქრო ტურიზმს“ გადაეცა იჯარით (23-ე შენიშვნა).

რესტორნის ფართი რუსთაველის გამზირზე წარმოადგენს რესტორან დაინჰოლს. რესტორანს თავისი საქმიანობისთვის 2016 წლიდან ქირაობს „მაკრო ფუდი“ (23-ე შენიშვნა).

12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება კომპანიის თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
„მწვანე ბუდაპეშტი“	603	603
„მწვანე ალმასი“, პირველი ეტაპი	10,590	12,678
„მწვანე ალმასი“, მესამე ეტაპი	4,000	3,222
სულ მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	15,193	16,503
„მწვანე ალმასი“, მეორე ეტაპი	4,825	4,729
სულ გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	4,825	4,729

პროექტი „მწვანე ბუდაპეშტი“, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ფანჯიკიძის ქ. N 22-ში, კომპანიის მიერ აგებული პირველი საცხოვრებელი კომპლექსია. მშენებლობა 2016 წელს დასრულდა. კომპლექსის მთლიანი ფართობი 11,700 კვადრატული მეტრია. აქედან 3,500 კვადრატული მეტრი რეკრეაციული ზონაა. „მწვანე ბუდაპეშტი“ შედგება 351 ბინისგან და კომპანია კლიენტებს სრულად გარემონტებულ ბინებს სთავაზობს.

პროექტი „მწვანე ალმასი“ კომპანიის საცხოვრებელი კომპლექსის მეორე პროექტია. პროექტი დაიწყო 2016 წლის მაისში. კომპლექსის მთლიანი ფართობი 69,444 კვადრატული მეტრია. აქედან 23,143 კვადრატული მეტრი მწვანე ზონაა. „მწვანე ალმასი“ 1,772 ბინას მოიცავს და პროექტი სამ ეტაპად განხორციელდება. კომპანიამ პირველი ეტაპის მშენებლობა 2018 წლის 1 მაისს დაასრულა. მესამე ეტაპის მშენებლობა 2017 წლის სექტემბერში დაიწყო და 2019 წლის მაისში დასრულდა.

„მწვანე ალმასის“ მეორე ეტაპის მშენებლობა ჯერ არ დაწყებულა და გრძელვადიანი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს მიწის იმ ნაწილს, რომელზეც „მწვანე ალმასის“ პროექტის დარჩენილი სამშენებლო სამუშაოები უნდა ჩატარდეს.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	21,232	60,503
ფასს 15-ის მიღების ეფექტი	–	(41,177)
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	16,216	35,541
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-5 შენიშვნა)	(17,430)	(33,635)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	20,018	21,232

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საკუთარი სამშენებლო პროექტების დასრულებასთან დაკავშირებით კომპანიის ვალდებულებები 700 ლარს შეადგენდა (2018 წ.: 30,001 ლარი).

13. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
ნედლეული და მასალები	2,960	3,227
სხვა საქონელი	187	430
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, სულ	3,147	3,657

14. გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
სამშენებლო მასალებზე გადახდილი ავანსები	175	450
სამშენებლო სამუშაოებზე გადახდილი ავანსები	357	311
სახელფასო ავანსები	311	277
სხვა მარაგებში გადახდილი ავანსები	–	662
სხვა გადახდილი ავანსები	987	741
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	1,830	2,441

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

15. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სავაჭრო მოთხოვნები	1,942	3,567
საიჯარო მოთხოვნები (23-ე შენიშვნა)	2,591	1,657
სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	729	–
სხვა დებიტორული დავალიანება	1,259	1,161
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	6,521	6,385

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უპროცენტო ფინანსური აქტივებია. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების ვადიანობის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის ასეთია:

	არც ვადაგადაცი- ლებული და არც სულ	არც ვადაგადაცი- ლებული და არც სულ	ვადაგადაცილებული, მაგრამ არა გაუფასურებული				
	სულ	გაუფასურ- ებული	<60 დღე	60–120 დღე	120–180 დღე	180–360 დღე	>360 დღე
31 დეკემბერი, 2019 წ.	6,521	2,896	83	169	162	768	2,443
31 დეკემბერი, 2018 წ.	6,385	3,654	103	653	170	533	1,272

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ვადაგადაცილებული თანხების ამოღება ჯერაც სრულად შეუძლია, რადგან ეს თანხები წარმოადგენს მოთხოვნებს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ. ამ დებიტორული დავალიანების ამოღების შესაძლებლობის ანალიზი წარმოდგენილია 23-ე შენიშვნაში.

16. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	619	126
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	528	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, სულ	1,147	126

კომპანიას 528 ლარი აქვს განთავსებული ქართული ბანკის შეზღუდული წვდომის დეპოზიტზე, უცხოელი მომწოდებლებისგან ლიფტების შესყიდვისთვის გაცემული წინასწარი გარანტიის სახით.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

17. საკუთარი კაპიტალი

2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 25,339 ლარს.

2019 და 2018 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

18. სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
სახელშეკრულებო ვალდებულება		
სამშენებლო მომსახურებიდან მიღებული ავანსები	11,087	–
„მწვანე ალმასი“	–	2,006
სულ სახელშეკრულებო ვალდებულება	11,087	2,006
სახელშეკრულებო აქტივები		
სამშენებლო ხელშეკრულების აქტივები	830	–
სულ სახელშეკრულებო აქტივები	830	–

სახელშეკრულებო ვალდებულება წარმოადგენს სხვაობას კომპანიის მიერ კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებასთან აღიარებულ კუმულაციურ შემოსავალს და ანგარიშგებაში გამოწერილ შესაბამის თანხას შორის. ისეთი ხელშეკრულებების შემთხვევაში, რომელთა საფუძველზეც ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით აღიარებული კუმულაციური შემოსავალი აღემატება ანგარიშგაქტურებში გამოწერილ შესაბამის თანხებს, სხვაობის აღიარება ხდება სახელშეკრულებო აქტივებად, ხოლო ისეთი ხელშეკრულებების შემთხვევაში, რომელთა საფუძველზეც მიწოდებული საქონელი ან მომსახურება ანგარიშგაქტურებში გამოწერილ თანხებზე უფრო დაბალია, სხვაობის აღიარება ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულებებად.

კომპანიის სახელშეკრულებო ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს ზუგდიდის მუნიციპალიტეტისგან ზუგდიდში საცხოვრებელი კომპლექსისა და სტადიონის ასაშენებლად მიღებულ ავანსებს 11,087 ლარის ოდენობით. საანგარიშგებო თარიღისთვის შეუსრულებელ ვალდებულებებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება, სავარაუდოდ, 2020 წლის შემოსავლის სახით მოხდება.

სახელშეკრულებო აქტივი ასევე უკავშირდება სამშენებლო პროექტს ზუგდიდში და წარმოადგენს 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის უკვე შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების იმ ნაწილს, რომელზეც ანგარიშგაქტურა არ გამოწერილა. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს სახელშეკრულებო აქტივები.

შპს „მაქრო ქონსტრუქციები“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

19. მიღებული სესხები

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი სესხები (ა)	9,980	16,746
უცხოური კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი სესხები (ა)	5,168	1,487
სულ მოკლევადიანი სესხები	15,148	18,233
	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
მფლობელისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები (ბ)	19,016	31,624
ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები (ა)	14,928	7,972
უცხოური კომერციული ბანკისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები (ა)	17,591	11,172
სულ გრძელვადიანი სესხები	51,535	50,768

(ა) ქართული და უცხოური კომერციული ბანკებისგან მიღებული სესხები

თავისი საბრუნავი კაპიტალის დასაფინანსებლად, კომპანიამ ქართული და უცხოური კომერციული ბანკისგან სესხები აიღო. 2019 წელს კომპანიამ გააფორმა სასესხო ხელშეკრულება ქართულ კომერციულ ბანკთან 5,876 აშშ დოლარის და 21,853 ევროს მთლიან თანხაზე.

2019 წლის განმავლობაში ქართული და უცხოური კომერციული ბანკებისგან მიღებულ სესხებზე მთლიანი პროცენტი 3,372 ლარს შეადგენდა (2018 წ.: 2,888).

კომერციული ბანკებისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხის ძირითადი თანხის დაფარვის ვადა 2020, 2021 და 2024 წელს იწურება.

უცხოური კომერციული ბანკისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხის ძირითადი თანხის დაფარვის ვადა 2026 წელს იწურება.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ქართული კომერციული ბანკებისგან მიღებული ჰქონდა აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი 18,200 ევროს ოდენობით (2018 წ.: 0 ევრო), რაც 58,413 ლარის ეკვივალენტია (2018 წ.: 0). აღნიშნული საკრედიტო ხაზის მიზანია „სვისოტელის“ მშენებლობის დაფინანსება (მე-11 შენიშვნა).

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

19. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

(ბ) მფლობელისგან მიღებული სესხი

	ვალუტა	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები			
მფლობელი	ევრო	18,946	29,481
მფლობელი	აშშ დოლარი	70	2,143
სულ გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები		19,016	31,624

კომპანია მფლობელისგან სესხს იღებს კაპიტალური დანახარჯების დასაფინანსებლად.
მფლობელისგან მიღებული სესხის დაფარვის ვადა 2021 წელს იწურება.

მთლიანი პროცენტი 2019 წელს გაუტოლდა 2,373 ლარს (2018 წ.: 4,259 ლარი)

2019 წელს კომპანიამ ვადამდე დაფარა მფლობელის წინაშე სასესხო დავალიანების ნაწილი 10,583 ლარის ოდენობით (2018 წ.: 15,520 ლარი).

(გ) ქართული და უცხოური კომერციული ბანკებისგან მიღებული სესხები

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	31 დეკემბერი 2018 წ.	მიღებული სესხი	დაფარული სესხი	პროცენტის დარიცხვა	პროცენტის გადახდა	საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი	შემოსულობა სესხის დაფარვიდან	31 დეკემბერი 2019 წ.
2019								
მიღებული სესხები	69,001	43,022	(44,526)	5,745	(5,448)	597	(1,708)	66,683
სულ მიღებული სესხები	69,001	43,022	(44,526)	5,745	(5,448)	597	(1,708)	66,683
	31 დეკემბერი 2017 წ.	მიღებული სესხი	დაფარული სესხი	პროცენტის დარიცხვა	პროცენტის გადახდა	საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი	შემოსულობა სესხის დაფარვიდან	31 დეკემბერი 2018 წ.
2018								
მიღებული სესხები	85,919	28,390	(47,051)	7,147	(3,788)	560	(2,177)	69,001
სულ მიღებული სესხები	85,919	28,390	(47,051)	7,147	(3,788)	560	(2,177)	69,001

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

20. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	2,456	2,392
საგადასახადო დავალიანება	1009	2,033
გასაცემი ხელფასები	203	157
სამშენებლო აღჭურვილობასთან დაკავშირებული დავალიანება (23-ე შენიშვნა)	429	21
სხვა კრედიტორული დავალიანება	1168	904
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	5,265	5,507

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები შედგება სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან, და მიღებული გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სესხებისგან. ამ ფინანსური ვალდებულებების ძირითადი მიზანია კომპანიის საოპერაციო და კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსება. კომპანიას აქვს პირდაპირ თავისი ოპერაციებიდან მიღებული სავაჭრო დებიტორული დავალიანება და ფულადი სახსრები მიმდინარე ანგარიშებზე. კომპანიის სხვა ფინანსური აქტივები მოიცავს მფლობელის გადაწყვეტილებით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემულ სესხებს.

კომპანიას აქვს საკრედიტო, ლიკვიდურობის და სავალუტო რისკები. კომპანიას სხვა მნიშვნელოვანი საბაზრო რისკები არ აქვს, რადგანაც არ ფლობს ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს, რომლებზეც ექნებოდა ცვალებადი სამომავლო ფულადი ნაკადები საბაზრო ფასების მერყეობის გამო. ამასთანავე, კომპანიას არ აქვს ცვალებადი განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტები და, შესაბამისად, არ აქვს საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური რისკის მართვის მიზანია კომპანიის ყოველდღიური ოპერაციების შესრულების უზრუნველყოფა, ოპერაციებიდან საკმარისი ნაღდი ფულის მიღება, რომ დააფინანსოს საოპერაციო და მიმდინარე კაპიტალური დანახარჯები და სასესხო ვალდებულებები მესამე მხარეების მიმართ.

(ა) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მომწოდებელი ვერ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიადგება. კომპანიას საკრედიტო რისკი აქვს საოპერაციო საქმიანობიდან (ძირითადად, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება და გაცემულ სესხებზე მისაღები თანხები) და ფინანსური საქმიანობიდან გამომდინარე, ბანკებში განთავსებული ანგარიშების ჩათვლით.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა

(ა) საკრედიტო რისკი (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ნაშთები ძირითადად შედგება საცხოვრებელი ფართის გაყიდვებიდან, საიჯარო მომსახურებიდან და ავეჯის გაყიდვიდან მისაღები ანგარიშებისგან, ხოლო გაცემულ სესხებზე მისაღები თანხები წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებს: შპს „მაქრო ფუდი“ (Maqro Food) და შპს „მაქრო ჰოუმი“ (Maqro home). კომპანია ყველა ამ დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებულ საკრედიტო რისკს მართავს დებიტორებთან რეგულარული კომუნიკაციით მათი კრედიტუნარიანობის გადასამოწმებლად, რაც მხედველობაში მიიღება მომავალი სავაჭრო პარტნიორობის გადაწყვეტისას. საცხოვრებელი ფართის გაყიდვის შემთხვევაში, კომპანია კლიენტებისგან მოითხოვს საავანსო გადახდებს შესყიდული ქონების მთლიანი ღირებულების 20–30%-ის ოდენობით და საკუთრების უფლებას არ გადასცემს დავალიანების სრულად ამოღებამდე. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ მოთხოვნების შემთხვევაში, რისკისგან დაზღვევა ხდება მფლობელის წინაშე სასესხო ვალდებულების არსებობით, რომლის მთლიანი თანხა მნიშვნელოვნად აღემატება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ მოთხოვნებს.

საფინანსო საქმიანობასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი ძირითადად კონტროლდება ნაღდი ფულის განთავსებით საქართველოს უმაღლესი რეიტინგის მქონე ბანკებში, რომლებსაც კომპანიასთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობა აკავშირებთ. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები არც გაუფასურებულია და არც ვადაგადაცილებული.

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური მოცულობა საანგარიშგებო თარიღისთვის წარმოადგენს სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საბალანსო ღირებულებას 6,521 ლარის ოდენობით (2018 წლის 31 დეკემბერი: 6,385 ლარი), გაცემულ სესხს 2,411 ლარის ოდენობით (2018 წლის 31 დეკემბერი: 1,474 ლარი), სახელშეკრულებო აქტივს 830 ლარის ოდენობით (2018 წლის 31 დეკემბერი: 0 ლარი) და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს 1,147 ლარის ოდენობით (2018 წლის 31 დეკემბერი: 126 ლარი). სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების და დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობის ანალიზი 23-ე შენიშვნაშია წარმოდგენილი.

(ბ) ლიკვიდურობის რისკი

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

ლიკვიდურობის მართვის მიმართ კომპანიის მიდგომაა შემდგომი დაგეგმვით იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვისთვის საკმარისი ლიკვიდურობა როგორც ნორმალურ, ისე სტრესულ პირობებში, დაუშვებელი დანაკარგების განცდისა და კომპანიის რეპუტაციისთვის საფრთხის შექმნის გარეშე.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ბ) ლიკვიდურობის რისკი (გაგრძელება)

კომპანიის პოლიტიკაა შეინარჩუნოს საკმარისი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ან საკმარისი დაფინანსება ჰქონდეს მფლობელისგან კრედიტის სახით, რომ ვალდებულებები შეთანხმებული თარიღებით დაფაროს, თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად. ნასესხები სახსრები შედგება მფლობელისგან მიღებული სესხისა და ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხებისგან.

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

ფინანსური ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	4,114	11,367	60,253	6,387	82,121
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	5,265	–	–	–	5,265
საიჯარო ვალდებულებები	25	35	71	–	131
სულ	9,404	11,402	60,324	6,387	87,517

ფინანსური ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	1,137	19,526	56,890	4,803	82,356
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	5,507	–	–	–	5,507
სულ	6,644	19,526	56,890	4,803	87,863

მოკლევადიანი ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით კომპანიის გეგმები დაწვრილებით განხილულია მე-3 შენიშვნაში.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(გ) სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამომავლო ფულადი ნაკადების სამართლიანი ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების მერყეობის გამო. კომპანიის ძირითადი სავალუტო რისკები დგება იმ ფაქტის გამო, რომ კომპანიას სესხები აღებული აქვს უცხოურ ვალუტაში და, ამასთან, ყიდულობს იმპორტირებულ საქონელს, ხოლო შესყიდვები უცხოურ ვალუტაში ხდება.

კომპანიის სავალუტო რისკები ასეთია:

	აშშ დოლარში გამოხატული		ევროში გამოხატული	
	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	818	15	–	–
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	4,533	1,449	–	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	(560)	(555)	–	–
მიღებული სესხი	(13,481)	(29,270)	(53,207)	(47,013)
ნეტო-პოზიცია 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(8,690)	(28,361)	(53,207)	(47,013)

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში მოცემულია კომპანიის დასაბეგრი მოგების მგრძნობელობა უცხოური ვალუტის კურსის გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვალებადობის მიმართ, როცა ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია, საანგარიშგებო თარიღისთვის ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებების გამო:

	სავალუტო კურსის ცვლილება	ეფექტი დასაბეგრი მოგებაზე
31 დეკემბერი, 2019 წ.		
აშშ დოლარი	10.00%	(869)
აშშ დოლარი	-5.00%	434
ევრო	10.00%	(5,321)
ევრო	-5.00%	2,660
	სავალუტო კურსის ცვლილება	ეფექტი დასაბეგრი მოგებაზე
31 დეკემბერი, 2018 წ.		
აშშ დოლარი	11%	(3,280)
აშშ დოლარი	-11%	3,280
ევრო	11%	(5,171)
ევრო	-11%	5,171

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(დ) კაპიტალის მართვა

კომპანიის კაპიტალის მართვის ფუნქციის უმთავრესი მიზანია დადებითი კაპიტალის შენარჩუნება. კომპანია არ ექვემდებარება კაპიტალის გარე შეზღუდვებსა თუ მოთხოვნებს. კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის რამე ფორმალიზებული პოლიტიკა.

(ე) ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ხელმძღვანელობის აზრით, კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მნიშვნელოვნად არ განსხვავდება მათი საბალანსო ღირებულებებისგან საანგარიშგებო თარიღისთვის მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო, მფლობელისგან მიღებული სესხების გარდა.

ქვემოთ წარმოდგენილია მფლობელისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხების საბალანსო და სამართლიანი ღირებულებების შედარება.

	საბალანსო ღირებულება სამართლიანი ღირებულება			საბალანსო ღირებულება სამართლიანი ღირებულება		
	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.	აუღიარებელი ზარალი 31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.	აუღიარებელი ზარალი 31 დეკემბერი, 2018 წ.
მფლობელისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები	19,016	25,039	(6,023)	31,624	35,726	(4,102)
სამართლიანი ღირებულების მთლიანი აუღიარებელი ცვლილება			(6,023)			(4,102)

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც ფასდება ან გაცხადდება, მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მე-3 დონის კატეგორიას, გარდა ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტებისა, რომლებიც 1-ლი დონით არის შეფასებული.

22. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო რეგულაციები ხშირად ბუნდოვანია და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში ჩვეულებრივ გაცილებით მაღალია, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია არსებითად აკმაყოფილებს საგადასახადო კანონებს, რომლებიც ვრცელდება მის ოპერაციებზე და ანარიცხებს აღიარებს, თუკი მოელის საწარმოდან ეკონომიკური რესურსების გადინებას. ამის მიუხედავად, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

22. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო ვალდებულებების გარანტიები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში კომპანია სხვადასხვა ტიპის გარანტიებს გასცემს. სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების გარანტიის მიზანია სამშენებლო სამუშაოების დასრულების გარანტირება და წარმოადგენს მთლიანი სახელშეკრულებო თანხის 5%-ს. კომპანია ასევე გასცემს საავანსო გარანტიებს. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ქართული კომერციული ბანკებისგან მიღებული აქვს 15,420 ლარის ღია, არაუზრუნველყოფილი გარანტიები, როგორც მიმდინარე სამშენებლო პროექტისთვის გაცემული ვალდებულებების შესრულების გარანტია. ავანსის გადახდის გარანტია, გადახდის შუალედური სერტიფიკატის გაფორმებასთან ერთად, თანდათანობით მცირდება.

კაპიტალური დაბანდების ვალდებულება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ზუგდიდის ორი (2018 წ.: ორი) საცხოვრებელი კომპლექსისა და Swissotel-ისთვის გაფორმებული სამშენებლო ხელშეკრულების დასრულებასთან დაკავშირებით კომპანიის ვალდებულებები 63,901 ლარს შეადგენდა (2018 წ.: 30,001 ლარი) (2018 წ.: „მწვანე ალმასის“ საცხოვრებელი ბინების პროექტები).

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები – კომპანია, როგორც მოიჯარე

კომპანიას იჯარით აქვს აღებული გარკვეული კომერციული საოფისე ფართი იმპორტირებული ავეჯისა და ინტერიერის აქსესუარების გასაყიდად. კომპანიის ხელმძღვანელობამ გადაწყვიტა შეეჩერებინა ავეჯის გაყიდვა და მომდევნო წლის ბოლომდე შეწყვეტს შესაბამის საიჯარო ხელშეკრულებას. კომპანიის, როგორც მოიჯარის ვალდებულებებია:

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მოიჯარე)		
– არაუმეტეს 1 წლისა	18	204
– მინიმუმ 1, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	–	261
სულ	18	465

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები – კომპანია, როგორც მეიჯარე

კომპანიას გაფორმებული აქვს საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება თავის საინვესტიციო ქონებაზე: „სასტუმრო მერკური თბილისი“, „სასტუმრო იბის სტაილი“ და რესტორანი „დაინჰოლი“ (მე-11 შენიშვნა). კომპანიის იჯარაზე მისაღები მინიმალური თანხები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მეიჯარე)		
– არაუმეტეს 1 წლისა	11,626	10,950
– მინიმუმ 1, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	44,031	41,739
– 5 წელზე მეტი	43,744	51,037
სულ	99,401	103,726

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

23. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, 31 დეკემბრისთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი პერიოდის განმავლობაში ასეთია:

31 დეკემბერი, 2019 წ.	გაყიდვები	შესყიდვები	მისაღები თანხები	გადასახდელი თანხები
მფლობელი (ა)	–	–	297	–
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	183	309	19	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
შპს „მაქრო ტურიზმი“ (ბ)	10,826	–	–	2,160
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	789	3	2,068	–
ბოსფორ სტროი	–	–	–	21
შპს „მაქრო“ (დ)	–	1,229	–	258
შპს „მაქრო ჰოლმი“ (ე)	413	4	735	–
Arkoz Gazbeton A.S PARTICIPANTS	–	–	63	–
Arkoz Madencilik A.S	–	410	746	410
	12,211	1,955	3,928	2,849

31 დეკემბერი, 2018 წ.	გაყიდვები	შესყიდვები	მისაღები თანხები	გადასახდელი თანხები
მფლობელი (ა)	1,458	–	297	–
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	2,382	394	203	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
შპს „მაქრო ტურიზმი“ (ბ)	9,688	9	–	4,797
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	937	17	974	–
შპს „მაქრო ჰოლმი“ (ზ)	–	1,728	440	–
შპს „მაქრო“ (ე)	39	24	624	9
Gemiqaya Sirketi MMC (ვ)	72	442	–	21
Arkoz Madencilik A.S	568	–	684	–
	15,144	2,614	3,222	4,827

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

23. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

	საპროცენტო ხარჯები, 2019 წ.	საპროცენტო ხარჯები, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
მიღებული სესხები				
მფლობელისგან მიღებული სესხი (ა)	2,373	4,259	19,016	31,624
სულ მიღებული სესხი	2,373	4,259	19,016	31,624
	საპროცენტო შემოსავალი 2019	საპროცენტო შემოსავალი 2018	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
გაცემული სესხები				
შპს „ბოსფორ სტროი“	20			
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	96	88	1,919	1,289
შპს „მაქრო ჰოლმი“	16	16	492	185
სულ გაცემული სესხი	132	104	2,411	1,474

- (ა) მფლობელის მიერ გადასახდელი თანხა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობისთვის, წარმოადგენს ბინის სხვადასხვა სარემონტო სამუშაოსთან და აქტივების გაყიდვასთან დაკავშირებულ დებიტორულ დავალიანებას. მფლობელისგან მიღებული სესხების შესახებ უფრო დაწვრილებით მოცემულია მე-19 შენიშვნაში.
- (ბ) სასტუმრო მერკურისა და სასტუმრო იბის სატილის საქმიანობას შპს „მაქრო ტურიზმი“ წარმართავს და კომპანია ფიქსირებულ ყოველთვიურ საიჯარო შემოსავალს იღებს (22-ე შენიშვნა). 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ მიღებული აქვს საიჯარო ავანსები 2,160 ლარის ოდენობით (2018 წ.: 4,797 ლარი).
- (გ) შპს „მაქრო ფუდი“ წარმართავს რესტორანი დაინჰოლის საქმიანობას და კომპანია ფიქსირებულ ყოველთვიურ საიჯარო შემოსავალს იღებს (22-ე შენიშვნა). 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შპს „მაქრო ფუდის“ დავალიანება მოიცავს 1,906 ლარის (2018 წ.: 974 ლარი) საიჯარო მოთხოვნებს, 1,919 ლარის გაცემულ სესხს (2018 წ.: 1,289 ლარი) და 161 ლარის ავანსებს.
- (დ) კომპანია ყიდულობს ავეჯსა და მოწყობილობებს და სხვა მასალებს შპს „მაქროსგან“ მის მიერ აშენებული საცხოვრებელი უძრავი ქონების მოსაწყობად.
- (ე) შპს „მაქრო ჰოლმის“ დავალიანება, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შედგება სხვადასხვა სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოსთვის მისაღები თანხებისგან, მსუბუქი ავტომობილის გაყიდვისგან და ასევე 492 ლარის ოდენობით გაცემული სესხებისგან (2018 წ.: 185 ლარი).
- (ვ) კომპანიამ შეისყიდა საბურღი მოწყობილობა სამშენებლო სამუშაოებისთვის.
- (ზ) საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისა და გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობა:

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

23. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ დარჩენილი დაუფარავი დებიტორული დავალიანებისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემული სესხების მთლიანი თანხის ამოღება შესაძლებელია, რადგან, იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაქტებს გაუჭირდებათ კომპანიის მიმართ აღებული ვალდებულებების შესრულება, ეს დავალიანება გაიჭვითება მფლობელისგან მიღებულ სესხებთან. მფლობელმა მკაფიოდ დაადასტურა თავისი განზრახვა, რომ უზრუნველყოს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიერ კომპანიისთვის გადასახდელი თანხები მფლობელის მიმართ არსებული სასესხო დავალიანებით.

გარიგებები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან

კომპანიის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა 2019 და 2018 წლებში ორი პირისგან შედგება. მათი მთლიანი ანაზღაურება მოიცავდა 536 ლარის ოდენობის ხელფასებს და პრემიებს (2018 წ.: 726 ლარი). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას ასევე შესყიდული აქვს კომპანიის ავტოსადგომი და მსუბუქი ავტომობილი 183 ლარის ოდენობით. (2018 წ.: ბინები 2,382 ლარი). დაკავშირებული მხარეების დავალიანება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს კომპანიისგან შესყიდულ ავტომობილთან დაკავშირებულ დავალიანებას 19 ლარის ოდენობით (2018 წ.: 203 ლარი).

24. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ახალი კორონავირუსი („COVID-19“) პანდემიად გამოაცხადა. ჯერჯერობით გაურკვეველია, რამდენად შეაფერხებს ეს პანდემია მსოფლიო ეკონომიკის განვითარებას და რა გავლენას იქონიებს საქართველოს ეკონომიკაზე. COVID-19-ის გავრცელების შესაჩერებლად ბევრმა ქვეყანამ, მათ შორის საქართველომაც, მთელი რიგი ზომები მიიღო, რამაც სოციალურ-ეკონომიკურ გარემოზე მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია. კომპანია პანდემიას განიხილავს საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არამაკორექტირებელ მოვლენად, რომლის რაოდენობრივი ეფექტის გავლენის სარწმუნოდ შეფასება ამ ეტაპზე შეუძლებელია.

საერთო ჯამში, პანდემიამ უკვე იმოქმედა უარყოფითად მასშინძლობის ბიზნესზე და თვითონ კომპანიაზეც, რადგან კომპანიის მთიანი შემოსავლის მნიშვნელოვანი წილი შედგება სასტუმროების იჯარიდან მიღებული შემოსავლისგან და თუ ეკონომიკის დადმასვლა გაგრძელდება, ამან შეიძლება კომპანიის სხვა საქმიანობებზეც იმოქმედოს. საქართველოს მთავრობამ გამოაცხადა ანტიკრიზისული გეგმა, რომელშიც განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმო დეველოპერულ სექტორს, და განახორციელა ეკონომიკაზე COVID-19-ის უარყოფითი ზემოქმედების შესამსუბუქებლად გამიზნული ღონისძიებები. თუმცა, ვინაიდან ვითარება სწრაფად იცვლება, ხელმძღვანელობას, პრაქტიკული თვალსაზრისით, კომპანიაზე ამ პანდემიის პოტენციური ზემოქმედების რაოდენობრივი შეფასება არ მიაჩნია მართებულად. ხელმძღვანელობა ფიქრობს, რომ ყველა საჭირო და ჯეროვანი ზომა აქვს მიღებული კომპანიაზე ამ პანდემიის გავლენის შესასუსტებლად, რაც მოიცავს კრედიტორებთან სესხის პირობების რესტრუქტურირებას, აუთვისებელი საკრედიტო ხაზების ათვისებას და ახალი დაფინანსების მოპოვებას.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

24. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

2020 წელს კომპანიამ გადაიხადა უცხოური კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი, სულ 22,759 ლარის ოდენობით (7,087 ევრო) და მიიღო ახალი სესხი ქართული კომერციული ბანკისგან 8,615 ევროს ოდენობით.

კომპანია აგრძელებს ყველა მიმდინარე სამშენებლო პროექტს და, პარალელურად, ფოთში დაწყებული აქვს სტადიონის მშენებლობის ახალი პროექტი სახელმწიფო ტენდერის მიხედვით, რომელშიც 2019 წლის დეკემბერში გაიმარჯვა. ამ პროექტის სახელშეკრულებო ღირებულება 5,300 ლარია.

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაი საქართველოს“ მიერ 2020 წლის 14 ივლისს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

წინამდებარე თარგმანსა და აუდიტის დასკვნის ინგლისურენოვან ორიგინალს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ინგლისურენოვან ტექსტს.

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული ანგარიში

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ ხელმძღვანელობასა და პარტნიორს,

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 14 ივლისს გაცემულ ჩვენს დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს ამგვარ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩაგვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- ▶ მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია “ფინანსურ ანგარიშგებასთან”; და
- ▶ მმართველობით ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2020 წლის 29 სექტემბერი

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული ანგარიში

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ ხელმძღვანელობასა და პარტნიორს,

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 14 ივლისს გაცემულ ჩვენს დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს ამგვარ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩაგვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- ▶ მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია “ფინანსურ ანგარიშგებასთან”; და
- ▶ მმართველობით ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2020 წლის 29 სექტემბერი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენ“

მმართველობითი ანგარიშგება

საქმიანობის მიმოხილვა

29.09.2020 წელი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენ“ (ს/ნ: 445433120, შემდგომში კომპანია) ერთერთი წარმატებული პირდაპირი უცხოური სამშენებლო ინვესტიციაა საქართველოში. უცხოური ინვესტიციით შექმნილმა კომპანიამ საქართველოში საქმიანობა დაიწყო 2013 წლის 22 ოქტომბრიდან.

მისი საქმიანობის ძირითად მიმართულებას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა. ასევე მის მიერ აშენებული ფართების გაქირავება. აღნიშნული საქმიანობით კომპანიამ მნიშვნელოვანი ადგილი დაიკავა ქართულ ბაზარზე.

საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარი საგრძნობლად დაიხვეწა და იგი დღესდღეობით დეველოპმენტის კუთხით არსებულ შეთავაზებებს ფაქტობრივად ყველა სახის უძრავ ქონებას სთავაზობს, იქნება ეს საცხოვრებელი, საოფისე, საცალო, სასტუმრო თუ სასაწყობო ფართები.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენისთვის“ მთავარ სამომხმარებლო ბაზას წარმოადგენს მოსახლეობა, რომელსაც სურვილი აქვს შეიძინოს ხელმისაწვდომი, მაღალხარისხიანი ბინები თბილისში.

სამშენებლო კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“ - ის უმსხვილესი პროექტია - საცხოვრებელი კომპლექსი „მწვანე ბუდაპეშტი“, რომელიც დიდ ყურადღებას იპყრობს მშენებლობის მაღალი ხარისხით, არქიტექტურითა და მრავალფეროვანი ინფრასტრუქტურით.

პროექტ „მწვანე ბუდაპეშტის“ საცხოვრებელი კომპლექსის დასრულებისთანავე, „მაქრო ქონსტრაქშენმა“ დაიწყო ახალი და ყველაზე ამბიციური პროექტის განხორციელება. ეს არის საცხოვრებელი კომპლექსი „მწვანე ალმასი“, რომელიც მოიცავს ნებისმიერი ადამიანის გემოვნების შესაბამის სხვადასხვა ტიპის საცხოვრებელ ბინებს, ღია და დახურულ სპორტულ დარბაზებს, საცურაო აუზებს, საბავშვო ბაღს, სკოლასა და სავაჭრო ობიექტებს, რომლებიც მოზინდრეების ყველა მოთხოვნას დააკმაყოფილებს.

საცხოვრებელმა კომპლექსმა თბილისში სრულიად ახალ, თანამედროვე ცხოვრების სტილს ჩაუყარა საფუძველი. კომპანიის გამოცდილებიდან გამომდინარე პროექტი ოპტიმალურად და ფუნქციურადაა დაგეგმარებული, რაც „მწვანე ალმასის“ მომავალი მოზინდრეების საცხოვრებელ სტანდარტებს აამაღლებს და ათასობით ადამიანის ცხოვრების წესს შეცვლის.

პროექტი თავისი მასშტაბურობითა და უნიკალურობით სამშენებლო სექტორში მნიშვნელოვან ადგილს იკავებს.

რაც შეეხება გასაყიდი ბინების მშენებლობისა და კეთილმოწყობისთვის გათვალისწინებულ მასალებსა და წარმოების ხარჯებს, კომპანიის სამშენებლო დეველოპერები მაღალი ხარისხის მასალებსა და მოწყობილობებს იყენებენ (სამზარეულოსა და სააბაზანო ოთახების გასაწყობად და აღსაჭურვად).

მრავალწლიანი შრომისა და გამოცდილების გათვალისწინებით განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა როგორც სამშენებლო მასალებსა და შესრულების ხარისხს, ასევე უმცირეს დეტალებსაც კი. ყველაფერი საცხოვრებელი სივრცის კომფორტულობასა და ხარისხზე არის ორიენტირებული. პროექტირებისა და მშენებლობის ყველა ეტაპზე ნებისმიერი საინჟინრო მიგნება და ინოვაცია ოპტიმალურ დონეზე არის აყვანილი.

არქიტექტორთა კრეატიული ჯგუფის დამსახურებით შექმნილია ისეთი კომპლექსი, რომელიც თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად არის დაპროექტებული. ფიტნესის დარბაზი, საბავშვო ბაღი და სპორტული მოედნები, დაცვის სამსახური და მიწისქვეშა ავტოსადგომი - კიდევ უფრო კომფორტულსა და მიმზიდველს ხდის ჩვენს პროექტებს.

ჩვენი გამოცდილებიდან გამომდინარე მომხმარებელს მრავალფეროვან არჩევანს ვთავაზობთ, ამიტომაც შევქმენით სხვადასხვა ტიპის გეგმარებები, რათა ნებისმიერი ადამიანის გემოვნება დავაკმაყოფილოთ. კომპანია ასევე ზრუნავს ეკოლოგიაზე და მშენებლობის პროცესში არსებული ნარჩენების გადახარისხებას ახდენს.

ჩვენი მიზანია ქალაქის შუაგულში შევქმნათ დაცული, მშვიდი და ეკოლოგიურად სუფთა გარემო, ერთი სიტყვით, თანამედროვე სტანდარტების საცხოვრებელი სივრცე.

კომპანიის საქმიანობის ერთ-ერთი მიმართულებაა სასტუმროების აშენება და აშენებული შენობების, მასში განთავსებული ინვენტარით სასტუმრო მომსახურების მქონე იურიდიულ პირებზე იჯარით გადაცემა. ქ. თბილისში აშენდა და ფუნქციონირებს სასტუმროები „მერკური“ და „იბისი“, ხოლო ბოლო წლებში საქართველოში უცხოელი ტურისტებისა და საერთაშორისო და შიდა ვიზიტორების რაოდენობის ზრდამ განაპირობა ის, რომ კომპანია ქალაქის ძველ უბანში ვირსალადის ქუჩაზე N3-ში აშენებს კიდევ ერთი სასტუმროს - „სვისოტელს“.

2019 წლის საანგარიშო პერიოდში სახელმწიფო შესყიდვების კანონის საფუძველზე შპს „მაქრო ქონსტრაქშენმა“ მონაწილეობა მიიღო სამშენებლო საქმიანობის სფეროში

სახელმწიფოს მიერ გამოცხადებულ ელექტრონულ ტენდერებში. 2019 წლის იანვრის თვიდან კომპანია ქ. ზუგდიდში ახორციელებს იძულებით გადაადგილებული პირებისათვის 2 და 3 შეწყვილებული მრავალბინიანი სახლის სამშენებლო სამუშაოებს, 2019 წლის ოქტომბრის თვიდან ქ. ზუგდიდში არსებული საფეხბურთო სტადიონის და ახალი ხელოვნურსაფარიანი სათადარიგო სტადიონის სამშენებლო სამუშაოებს, ხოლო 2019 წლის დეკემბრის თვიდან დაიწყო ქ. ფოთში არსებული საფეხბურთო სტადიონის სამშენებლო სამუშაოები.

2019 წლის საანგარიშო პერიოდში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციით მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 22 204 000 ლარი, ხოლო მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციით მიღებულმა მოგებამ 4 774 000 ლარი. გარდა ბინების რეალიზაციისა შპს „მაქრო ქონსტრაქშენს“ შემოსავლები მიღებული აქვს სამშენებლო მომსახურებიდან - 13 193 000, საიჯარო მომსახურებიდან - 11 615 000 ლარი. 2019 წლის პერიოდში შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ მთლიანმა შემოსავლებმა სულ შეადგინა 49 895 000 ლარი.

კომპანიის ხედვა და მიზნები

- ფეხდაფეხ მიჰყევს განვითარებული მოსახლეობის ამბიციურ მოთხოვნებსა და სურვილებს;
- შესთავაზოს მომხმარებელს მრავალფეროვანი ინოვაციური მომსახურება;
- პასუხისმგებლობით მოეკიდოს თანამშრომლების, კლიენტების და საზოგადოების მოთხოვნებს;
- შეარჩიოს ინოვაციური და კრეატიული თანამშრომლები, დაასაქმოს ისინი კვალიფიკაციის, ცოდნისა და უნარ-ჩვევების მიხედვით;
- განახორციელოს თანამედროვე, ევროსტანდარტის პროექტები;
- თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებით მიაღწიოს უმაღლეს ხარისხს.

კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“-ს საქმიანი ეთიკის მთავარი მახასიათებლებია ნდობა და ხარისხი, მმართველი გუნდის დაუღალავი შრომა, ბაზრის მოთხოვნის მუდმივი კონტროლი და სწორი სტრატეგია. კომპანია მომხმარებელს ხარისხიან პროდუქტს, კომფორტულ მომსახურებას, სრულიად ახალ საცხოვრებელ სივრცესა და გადახდის მოქნილ პირობებს სთავაზობს. ამავდროულად, კომპანია არ ივიწყებს თანამედროვე ტენდენციებს.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“-ს ხედვა და მიზნები: ხარისხიანი, საზოგადოების მოთხოვნაზე ორიენტირებული, თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისი პროდუქტის შექმნა, რა თქმა უნდა, კვალიფიციური და პროგრესული პერსონალის დახმარებით.

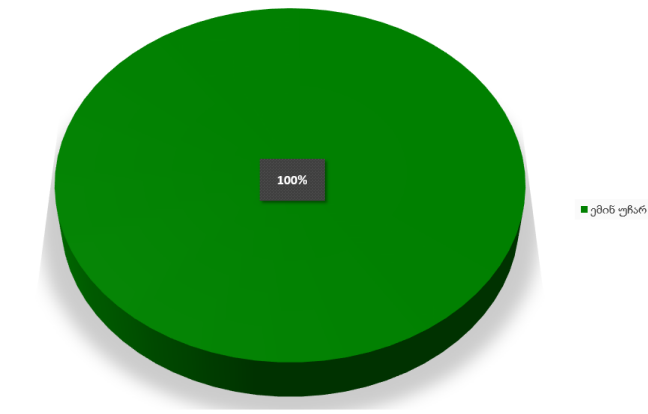
შრომის უსაფრთხოება

საქართველოში საქმიანობის დაწყების დღიდან სამშენებლო კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“ დიდ ყურადღებას აქცევს შრომის უსაფრთხოებას. კომპანიაში შექმნილია და ფუნქციონირებს შრომის უსაფრთხოების განყოფილება/სამსახური. აღნიშნული განყოფილება/სამსახური ქვეყანაში მოქმედი ნორმატიული აქტების, რეგლამენტებისა და სტანდარტების საფუძველზე, ასევე საერთაშორისო ნორმების გათვალისწინებით ახორციელებს კონტროლს სამშენებლო პროცესების უსაფრთხო მიმდინარეობაზე. კომპანიის შრომის უსაფრთხოების განყოფილებაში/სამსახურში დასაქმებულები არიან შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტები, რომლებიც უზრუნველყოფენ შრომის უსაფრთხოების ღონისძიებების დანერგვასა და მართვას. სამშენებლო ობიექტს ემსახურება სამშენებლო ობიექტის ექთანი.

2018 წლის მარტის თვიდან მოქმედი „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, რადგან კომპანია საქართველოს მთავრობის დადგენილების შესაბამისად აწარმოებს მძიმე, მავნე და საშიშ პირობებთან სამუშაოებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაიარა შესაბამისი საქმიანობის სავალდებულო რეგისტრაცია ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში.

კომპანიის ყველა სამშენებლო ობიექტებზე დასაქმებული თანამშრომლები და სხვა პირები დაზღვეული არიან სს სადაზღვეო კომპანია „თიბისი დაზღვევაში“. რაც შეეხება ადმინისტრაციის თანამშრომლებს, ისინიც დაზღვეულები არიან სს სადაზღვეო კომპანია „იმედი ელში“.

კომპანიის მესაკუთრე



მესაკუთრე

ემინ უჩარ, საქართველო, 15682411266, U 08449945, 01701133796 /თურქეთი/ - წილი 100%

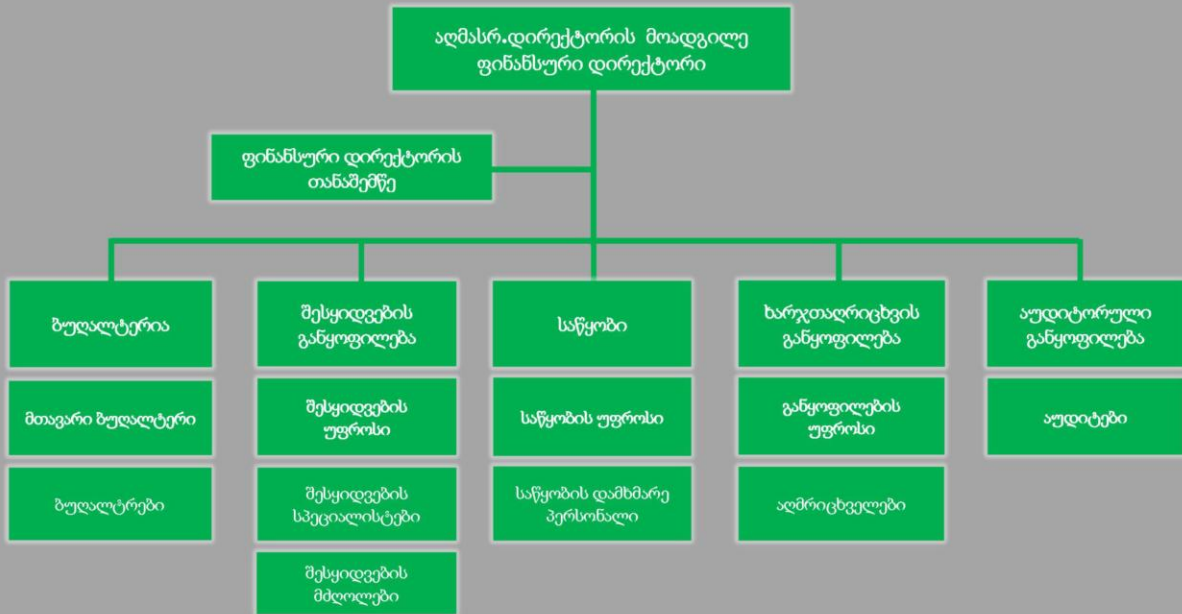
ინფორმაცია კაპიტალში ცვლილების შესახებ

საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის საწესდებო კაპიტალში ცვლილება არ ყოფილა. ემინ უჩარი კომპანიის 100 პროცენტის წილის მფლობელია.

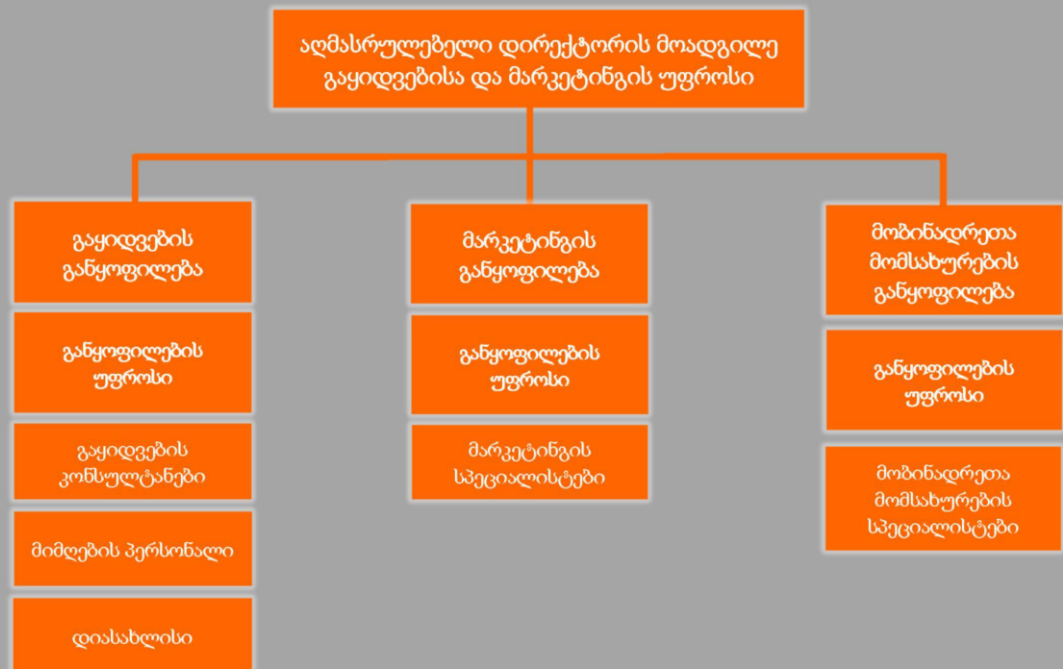
სამშენებლო კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენს“ გააჩნია შემდეგი სახის ძირითადი სტრუქტურა:



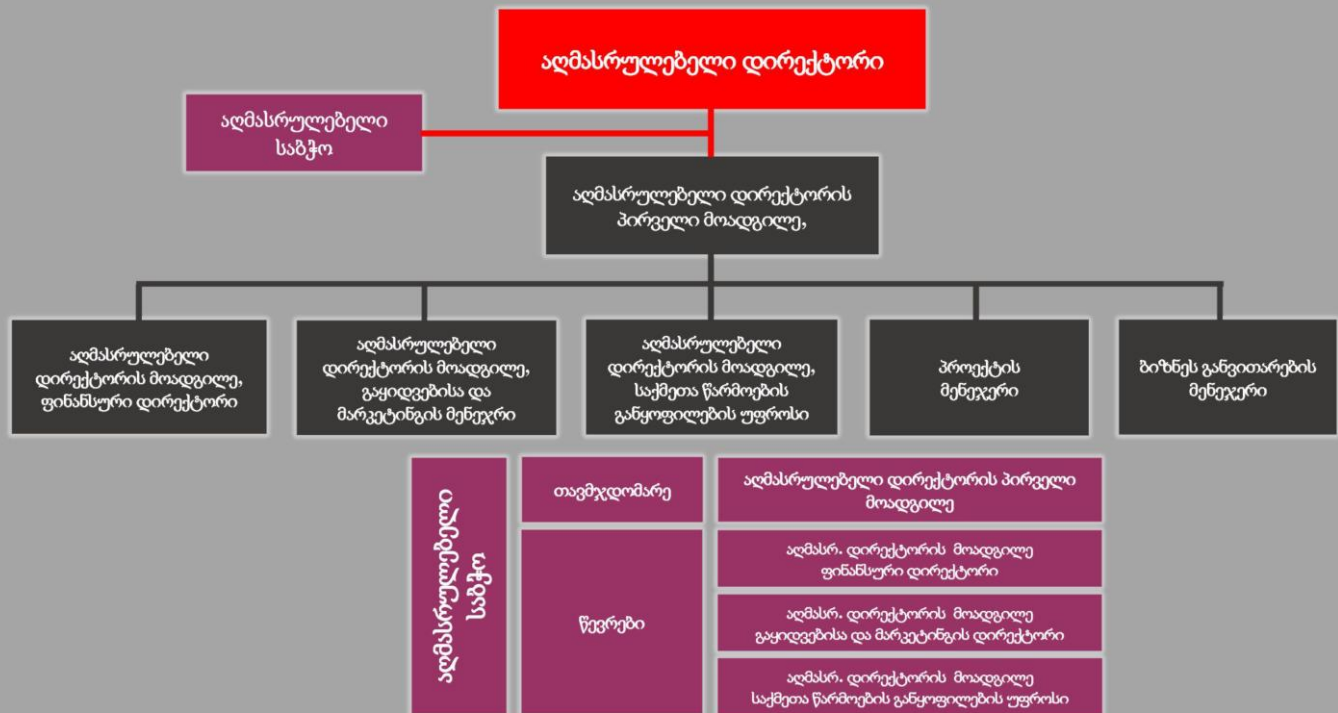
ფინანსური განყოფილების სტრუქტურა



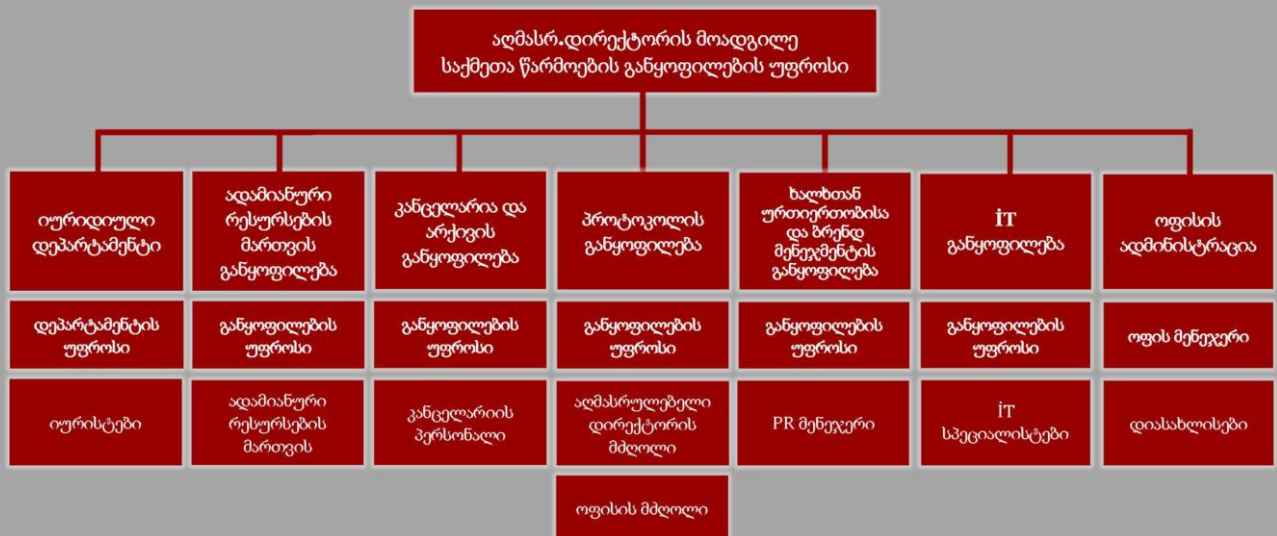
გაყიდვებისა და მარკეტინგის განყოფილება



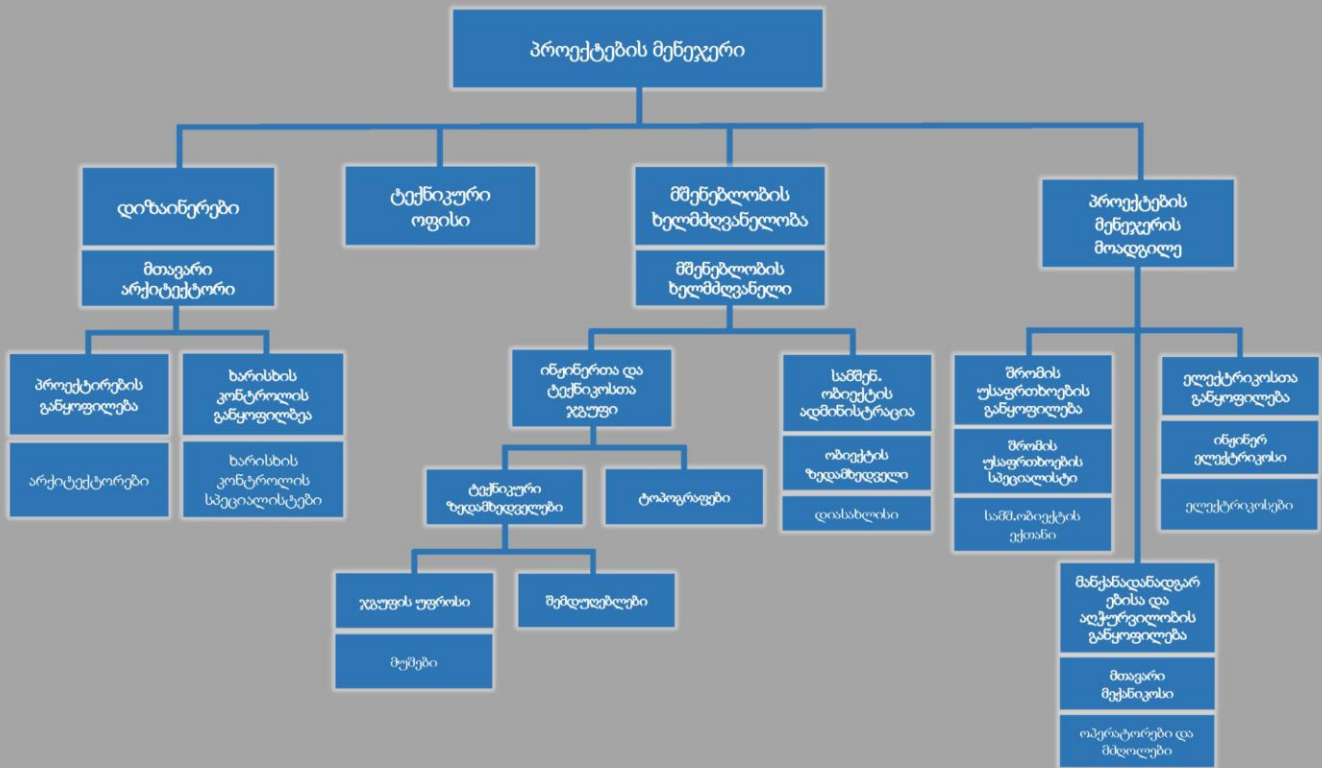
აღმასრულებელი საბჭოს სტრუქტურა



საქმეთა წარმოების განყოფილების სტრუქტურა

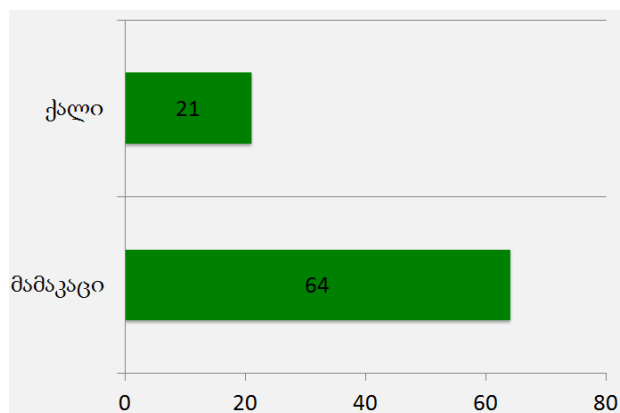


სამშენებლო-საპროექტო
განყოფილების სტრუქტურა



კომპანიაში დასაქმებულთა რაოდენობა

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენ“-ში 2019 წლის საანგარიშო პერიოდში შრომითი ხელშეკრულებით დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობამ შეადგინა 85 თანამშრომელი, მათ შორის 21 ქალია.



მარკეტინგული გადაწყვეტილებები

ძალიან მნიშვნელოვანია სამშენებლო კომპანიისათვის მარკეტინგი ანუ ბაზარზე საქმიანობის წესი/ხასიათი, რომელიც მიმართულია მოსახლეობასთან/პარტნიორებთან ურთიერთობის ჩამოყალიბებისაკენ, გამყარებისაკენ და სამშენებლო საქმიანობის გაუმჯობესებისაკენ. ცნობილია, რომ სამშენებლო კომპანიის მარკეტინგი პირველ ეტაპზე მიმართულია მაცხოვრებლებზე. პირველ რიგში, ესაა პროექტების პროფესიონალური პრეზენტაცია/წარმოდგენა, რისთვისაც ხშირად ვიყენებთ ვიდეოპრეზენტაციას, კატალოგებს და სხვა.

ამოცანები და სტრატეგიები

ამოცანები

- ნებისმიერი პროექტის ნებისმიერ დროს და ნებისმიერ გარემოში უსაფრთხოდ ჩაბარება მომხმარებლის, თანამშრომლებისა და იმ საზოგადოების სასარგებლოდ, რომელსაც კომპანია ემსახურება.
- მომხმარებლისთვის უმაღლესი ხარისხის სამშენებლო მომსახურებათა მიწოდება სამართლიან და ბაზრისთვის კონკურენტუნარიან ფასებში.
- პროფესიონალიზმის, პატიოსნებისა და სამართლიანობის უმაღლესი დონის შენარჩუნება მომწოდებლებთან, ქვეკონტრაქტორებთან და მომხმარებლებთან ურთიერთობაში.
- იყოს უმაღლესი ხარისხისა და დონის სამშენებლო სერვისების განსაკუთრებული მიმწოდებელი და ამასთანავე უზრუნველყოს თავისი პროდუქციის ხარისხის მუდმივი გაუმჯობესება.
- იყოს ყველაზე პატიოსანი და ეთიკური პარტნიორი მოცემულ სფეროში.

სტრატეგიები

- არ გამოორჩეს ადამიანთა სურვილები და მოთხოვნილებები და სათანადოდ უპასუხოს მათ;
- მომხმარებელს შესთავაზოს მრავალფეროვანი, მოხერხებული და ნოვაციური სერვისები;

- უზრუნველყოს კომპანიაში კვალიფიციური, ნოვატორული და კრეატიული მიდგომებისა და უნარების მქონე თანამშრომლების აყვანა;
- მსოფლიო კლასის თანამედროვე პროექტების განხორციელება;
- თანამედროვე ტექნოლოგიებისა და კვალიფიციური თანამშრომლების მეშვეობით უმაღლესი ხარისხის უზრუნველყოფა.

ახალი კორონავირუსის (COVID 19) პანდემიით გამოწვეული გარემოების გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე

ახალი კორონავირუსის (**COVID 19**) პანდემიამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია გლობალურ ეკონომიკასა და ცალკეული დარგების ბაზრებზე, შედარებით ძლიერი ნეგატიური ზეგავლენა მოახდინა ტურიზმზე, ავიაციაზე, კაფეებსა/რესტორნებზე და მათთან მეტად დაკავშირებული სექტორებზე. COVID-19-ის გავრცელების შესაჩერებლად ბევრმა ქვეყანამ, მათ შორის საქართველომაც, მთელი რიგი ზომები მიიღო, რამაც სოციალურ-ეკონომიკურ გარემოზე მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია. საქართველოს მთავრობამ გამოაცხადა ანტიკრიზისული გეგმა, რომელშიც განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმო დევლოპერულ სექტორს, და განახორციელა ეკონომიკაზე COVID-19-ის უარყოფითი ზემოქმედების შესამსუბუქებლად გამიზნული ღონისძიებები.

საერთო ჯამში, პანდემიამ უკვე იმოქმედა უარყოფითად მასშინძლობის ბიზნესზე და თვითონ კომპანიაზეც, რადგან კომპანიის მთლიანი შემოსავლის მნიშვნელოვანი წილი შედგება სასტუმროების იჯარიდან მიღებული შემოსავლისგან. მიუხედავად აღნიშნული სირთულეებისა შპს „მაქრო ქონსტრაქშენ“-ს, როგორც სამშებლო მომსახურების გამწვემა კომპანიამ მსოფლიოსა და საქართველოს ჯანდაცვის ორგანიზაციების გაცემული რეკომენდაციების სრული დაცვის პირობებში გააგრძელა საქმიანობა და აღებული ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება. საგანგებო მდგომარეობის პერიოდში შპს „მაქრო ქონსტრაქშენ“, საქართველოს მთავრობის მიერ გამოცხადებულ ანგარიშზე (STOPCOV.GE) ქველმოქმედების სახით გადარიცხა 100 000 (ასი ათასი) ლარი. პანდემიის და საგანგებო მდგომარეობის პირობებში კომპანიას არცერთ თანამშრომელთან არ გაუწყვეტია შრომითი ურთიერთობები. ხელმძღვანელობა ფიქრობს, რომ ყველა საჭირო და ჯეროვანი ზომა აქვს მიღებული კომპანიაზე ამ პანდემიის გავლენის შესასუსტებლად, რაც მოიცავს

კრედიტორებთან სესხის პირობების რესტრუქტურირაციას, აუთვისებელი საკრედიტო ხაზების ათვისებას და ახალი დაფინანსების მოპოვებას. ამჟამად, კომპანია აგრძელებს ყველა მიმდინარე სამშენებლო პროექტებს და გეგმავს ახალ სატენდერო სამშენებლო პროექტებში მონაწილეობის მიღებას.

ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები შედგება სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან, და მიღებული გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სესხებისგან. ამ ფინანსური ვალდებულებების ძირითადი მიზანია კომპანიის საოპერაციო და კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსება. კომპანიას აქვს პირდაპირ თავისი ოპერაციებიდან მიღებული დებიტორული დავალიანება და ფულადი სახსრები მიმდინარე ანგარიშებზე. კომპანიის სხვა ფინანსური აქტივები მოიცავს მფლობელის გადაწყვეტილებით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემულ სესხებს.

კომპანიას აქვს საკრედიტო, ლიკვიდურობის და სავალუტო რისკები. კომპანიას სხვა მნიშვნელოვანი საბაზრო რისკები არ აქვს, რადგანაც არ ფლობს ფინანსურ აქტივებს და ვალდებულებებს, რომლებზეც ექნებოდა ცვალებადი სამომავლო ფულადი ნაკადები საბაზრო ფასების მერყეობის გამო. ამასთანავე, კომპანიას არ აქვს ცვალებადი განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტები და, შესაბამისად, არ აქვს საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური რისკის მართვის მიზანია კომპანიის ყოველდღიური ოპერაციების შესრულების უზრუნველყოფა, ოპერაციებიდან საკმარისი ნაღდი ფულის მიღება, რომ დააფინანსოს საოპერაციო და მიმდინარე კაპიტალური დანახარჯები და სასესხო ვალდებულებები მესამე მხარეების მიმართ.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მომწოდებელი ვერ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიაღებდა. კომპანიას საკრედიტო რისკი აქვს საოპერაციო საქმიანობიდან (ძირითადად, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება და გაცემულ სესხებზე მისაღები თანხები) და ფინანსური საქმიანობიდან გამომდინარე, ბანკებში განთავსებული ანგარიშების ჩათვლით.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ნაშთები ძირითადად შედგება საცხოვრებელი ფართის გაყიდვებიდან, საიჯარო მომსახურებიდან და ავეჯის გაყიდვიდან მისაღები ანგარიშებისგან, ხოლო გაცემულ სესხებზე მისაღები თანხები წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებს: შპს „მაქრო ფუდი“ (Maqro Food) და შპს „მაქრო ჰოუმი“ (Maqro Home). კომპანია ყველა ამ დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებულ საკრედიტო რისკს მართავს დებიტორებთან რეგულარული კომუნიკაციით მათი კრედიტუნარიანობის გადასამოწმებლად, რაც მხედველობაში მიიღება მომავალი სავაჭრო პარტნიორობის გადაწყვეტისას. საცხოვრებელი ფართის გაყიდვის შემთხვევაში, კომპანია კლიენტებისგან მოითხოვს საავანსო გადახდებს შესყიდული ქონების მთლიანი ღირებულების 20-30%-ის ოდენობით და საკუთრების უფლებას არ გადასცემს დავალიანების სრულად ამოღებამდე. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ მოთხოვნების შემთხვევაში, რისკისგან დაზღვევა ხდება მფლობელის წინაშე სასესხო ვალდებულების არსებობით, რომლის მთლიანი თანხა მნიშვნელოვნად აღემატება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ მოთხოვნებს.

საფინანსო საქმიანობასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი ძირითადად კონტროლდება ნაღდი ფულის განთავსებით საქართველოს უმაღლესი რეიტინგის ბანკებში, რომლებსაც კომპანიასთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობა აკავშირებთ. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები არც გაუფასურებულია და არც ვადაგადაცილებული.

ლიკვიდურობის რისკი

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

ლიკვიდურობის მართვის მიმართ კომპანიის მიდგომაა, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვისთვის საკმარისი ლიკვიდურობა როგორც ნორმალურ, ისე სტრესულ პირობებში, დაუშვებელი დანაკარგების განცდის და კომპანიის რეპუტაციისთვის საფრთხის შექმნის გარეშე.

კომპანიის პოლიტიკაა შეინარჩუნოს საკმარისი ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები ან საკმარისი დაფინანსება ჰქონდეს მფლობელისგან კრედიტის სახით, რომ ვალდებულებები შეთანხმებული თარიღებით დაფაროს, თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად. ნასესხები სახსრები შედგება მფლობელისგან მიღებული სესხის და ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხებისგან.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამომავლო ფულადი ნაკადების სამართლიანი ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების მერყეობის გამო. კომპანიის ძირითადი სავალუტო რისკები დგება იმ ფაქტის გამო, რომ კომპანიას სესხები აღებული აქვს უცხოურ ვალუტაში და, ამასთან, ყიდულობს იმპორტირებულ საქონელს, ხოლო შესყიდვები უცხოურ ვალუტაში ხდება.

მურათ ავჯი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ დირექტორი

კომპანიის პოლიტიკაა შეინარჩუნოს საკმარისი ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები ან საკმარისი დაფინანსება ჰქონდეს მფლობელისგან კრედიტის სახით, რომ ვალდებულებები შეთანხმებული თარიღებით დაფაროს, თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად. ნასესხები სახსრები შედგება მფლობელისგან მიღებული სესხის და ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხებისგან.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამომავლო ფულადი ნაკადების სამართლიანი ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების მერყეობის გამო. კომპანიის ძირითადი სავალუტო რისკები დგება იმ ფაქტის გამო, რომ კომპანიას სესხები აღებული აქვს უცხოურ ვალუტაში და, ამასთან, ყიდულობს იმპორტირებულ საქონელს, ხოლო შესყიდვები უცხოურ ვალუტაში ხდება.

მურათ ავჯი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ დირექტორი

