შპს ბი დი ფროფერთი

საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტები

ფინანსური ანგარიში და

დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა

31 დეკემბერი 2019

შპს ბი დი ფროფერთი

საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტები

ფინანსური ანგარიში და

დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა

31 დეკემბერი 2019

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა
ფინანსური ანგარიში
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში
მოგება-ზარალის და სხვა ერთობლივი შემოსავლის ანგარიში
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიში
ფულადი ბრუნვის ანგარიში

ფინანსური ანგარიშების შენიშვნები

1 შპს ბი დი ფროფერთი და მისი ოპერაციები
2 კომპანიის სამუშაო გარემო
3 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა
4 კრიტიკული საბუღალტრო გამოთვლები და შეფასებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებაში
5 ახალი შეცვლილი ან რედაქტიერბული სტანდარტების მიღება და ინტერპრეტაციები
6 ახალი ბუღალტრული აღრიცხვის დასკვნები
7 ინფორმაცია გამოთვლების, არასარწმუნოების და დასკვნების ძირითადი წყაროების შესახებ
8 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან
9 დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა
10 ქონება, ტექნიკა-დანადგარები
11 ფული და ფულის ეკვივალენტები
12 საწესდებო კაპიტალი
13 სესხები
14 კლიენტებისგან მიღებული ავანსები
15 სავაჭრო და სხვა გადასახდელები
16 შემოსავლები ქონების გაყიდვიდან და სხვა მომსახურებიდან
17 გაუთვალისწინებელი ხარჯები და ვალდებულებები
18 სხვა ზოგადი ხარჯები
19 ფინანსური რისკების მართვა
20 სამართლიანი ღირებულება
21 ფინანსური ინსტრუმენტების წარმოდგენა გაზომვის კატეგორიით
22 ანგარიშგების პერიოდის დასრულების შემდგომი მოვლენები

სხვა ინფორმაცია
მენეჯმენტის ანაგრიში - კომპანიის საქმიანობის განხილვა

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა
ფინანსური ანგარიში
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში
მოგება-ზარალის და სხვა ერთობლივი შემოსავლის ანგარიში
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიში
ფულადი ბრუნვის ანგარიში

ფინანსური ანგარიშების შენიშვნები

1 შპს ბი დი ფროფერთი და მისი ოპერაციები
2 კომპანიის სამუშაო გარემო
3 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა
4 კრიტიკული საბუღალტრო გამოთვლები და შეფასებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებაში
5 ახალი შეცვლილი ან რედაქტიერბული სტანდარტების მიღება და ინტერპრეტაციები
6 ახალი ბუღალტრული აღრიცხვის დასკვნები
7 ინფორმაცია გამოთვლების, არასარწმუნოების და დასკვნების ძირითადი წყაროების შესახებ
8 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან
9 დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა
10 ქონება, ტექნიკა-დანადგარები
11 ფული და ფულის ეკვივალენტები
12 საწესდებო კაპიტალი
13 სესხები
14 კლიენტებისგან მიღებული ავანსები
15 სავაჭრო და სხვა გადასახდელები
16 შემოსავლები ქონების გაყიდვიდან და სხვა მომსახურებიდან
17 გაუთვალისწინებელი ხარჯები და ვალდებულებები
18 სხვა ზოგადი ხარჯები
19 ფინანსური რისკების მართვა
20 სამართლიანი ღირებულება
21 ფინანსური ინსტრუმენტების წარმოდგენა გაზომვის კატეგორიით
22 ანგარიშგების პერიოდის დასრულების შემდგომი მოვლენები

სხვა ინფორმაცია
მენეჯმენტის ანაგრიში - კომპანიის საქმიანობის განხილვა

---

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა
შპს ბი დი ფროფერთის მფლობელი და ხელმძღვანელობა

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიში ყველა მატერიალური თვალსაზრისით ასახავს შპს ბი დი ფროფერთის („კომპანია“) სამართლიან ფინანსურ მდგომარეობას, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მის ფინანსურ შესრულებას და მის ფულად ბრუნვებს დასრულებული წლისთვის, საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად.

ჩვენი აუდიტის საგანი

ფინანსური ანგარიშები მოიცავს:

- ფინანსური ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
- მოგება-ზარალის და სხვა ერთობლივი შემოსავლის ანგარიში დასრულებული წლისთვის
- კაპიტალში ცვლილებების ანგარიში დასრულებული წლისთვის
- ფულადი ბრუნვის ანგარიში დასრულებული წლისთვის და
- ფინანსური ანგარიშების შენიშვნები, რომლებიც მოიცავს მნიშვნელოვანი საბუღალტრო პოლიტიკის მოკლე შინაარსს და სხვა ახსნა-განმარტებით ინფორმაციას.

დასკვნის საფუძვლები

აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის შესახებ საერთაშორისო სტანდარტების (ISAs) შესაბამისად. ჩვენი პასუხისმგებლობა ამ სტანდარტების შესაბამისად აღწერილია ჩვენი ანგარიშის თავში *„ფინანსური ანგარიშების აუდიტის შემსრულებელი აუდიტორის პასუხისმგებლობა“.*

ჩვენ გვჯერა, რომ მოპოვებული აუდიტის მტკიცებულება საკმარისი და შესაბამისია, რათა უზრუნველყოს ჩვენი დასკვნის საფუძველი.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ ვართ დამოუკიდებელი კომპანია „საერთაშორისო ეთიკის სტანდარტების საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ ჩვენი ეთიკური პასუხისმგებლობა IESBA კოდექსის თანახმად.

სხვა ინფორმაცია

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მენეჯმენტის ანგარიშს.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშების შესახებ არ მოიცავს მენეჯმენტის ანგარიშს.
ფინანსური ანგარიშების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ მენეჯმენტის ანგარიში და წაკითხვისას შევაფასოთ მენეჯმენტის ანგარიში შეესაბამება თუ არა ფინანსურ ანგარიშებს ან აუდიტის დროს მიღებულ ინფორმაციას ან სხვგავგვარად ხომ არ არის მატერიალურად არასწორი. თუ ჩვენს მიერ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით ჩვენ დავასკვნით,

დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა
შპს ბი დი ფროფერთის მფლობელი და ხელმძღვანელობა

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიში ყველა მატერიალური თვალსაზრისით ასახავს შპს ბი დი ფროფერთის („კომპანია“) სამართლიან ფინანსურ მდგომარეობას, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მის ფინანსურ შესრულებას და მის ფულად ბრუნვებს დასრულებული წლისთვის, საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად.

ჩვენი აუდიტის საგანი

ფინანსური ანგარიშები მოიცავს:

- ფინანსური ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
- მოგება-ზარალის და სხვა ერთობლივი შემოსავლის ანგარიში დასრულებული წლისთვის
- კაპიტალში ცვლილებების ანგარიში დასრულებული წლისთვის
- ფულადი ბრუნვის ანგარიში დასრულებული წლისთვის და
- ფინანსური ანგარიშების შენიშვნები, რომლებიც მოიცავს მნიშვნელოვანი საბუღალტრო პოლიტიკის მოკლე შინაარსს და სხვა ახსნა-განმარტებით ინფორმაციას.

დასკვნის საფუძვლები

აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის შესახებ საერთაშორისო სტანდარტების (ISAs) შესაბამისად. ჩვენი პასუხისმგებლობა ამ სტანდარტების შესაბამისად აღწერილია ჩვენი ანგარიშის თავში *„ფინანსური ანგარიშების აუდიტის შემსრულებელი აუდიტორის პასუხისმგებლობა“*.

ჩვენ გვჯერა, რომ მოპოვებული აუდიტის მტკიცებულება საკმარისი და შესაბამისია, რათა უზრუნველყოს ჩვენი დასკვნის საფუძველი.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ ვართ დამოუკიდებელი კომპანია „საერთაშორისო ეთიკის სტანდარტების საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ ჩვენი ეთიკური პასუხისმგებლობა IESBA კოდექსის თანახმად.

სხვა ინფორმაცია

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მენეჯმენტის ანგარიშს.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშების შესახებ არ მოიცავს მენეჯმენტის ანგარიშს.
ფინანსური ანგარიშების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ მენეჯმენტის ანგარიში და წაკითხვისას შევაფასოთ მენეჯმენტის ანგარიში შეესაბამება თუ არა ფინანსურ ანგარიშებს ან აუდიტის დროს მიღებულ ინფორმაციას ან სხვგაგვარად ხომ არ არის მატერიალურად არასწორი. თუ ჩვენს მიერ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით ჩვენ დავასკვნით,

რომ მენეჯმენტის ანგარიშთან სხვაობა არსებითია, ვალდებული ვართ განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ. ამასთან დაკავშირებით არაფერი არ გაგვაჩნია გასაცხადებელი.

ამასთანავე, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობა გვავალებს გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შეესაბამება მენეჯმენტის ანგარიშის გარკვეული ნაწილები მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და გავითვალისწინოთ რამდენად ჩართო მენეჯმენტმა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხვნილი ინფორმაცია.

ჩვენი უდიტის პროცესში შესრულებულ სამუშაოზე დაფუძნებით, ჩვენი აზრით:

- მენეჯმენტის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია ფინანსური წლისთვის, რომლისთვისაც ფინანსური ანგარიშებია მომზადებული, შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშს;
- მენეჯმენტის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის, მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა და მართვის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშებზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშების სამართლიან მომზადებაზე საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების თანახმად და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად და შიდა კონტროლისთვის, რომელსაც ხელმძღვანელობა ჩათვლის საჭიროდ იმისთვის, რომ მომზადდეს ფინანსური ანგარიშები, რომლებიც არ შეიცავს განზრახ ან უნებლიე არსებით შეცდომებს.

ფინანსური ანგარიშის მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობა განაგრძოს საქმიანობა და შესაბამისად განსახილველი ოპერაციების შესრულება და არსებული საბუღალტრო აღრიცხვის გამოყენება, სანამ კომპანია არ გადაწყვეტს ლიკვიდაციას ან მუშაობის შეწყვეტას ან არ ექნება ამის რეალური ალტერნატივა.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

ფინანსური ანგარიშის აუდიტის შემსრულებელი აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება იმის შესახებ მოიცავს არა ფინანსური ანგარიში განზრახ ან უნებლიე არსებით შეცდომებს და გავცეთ აუდიტის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებებს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, თუმცა არ არის გარანტია იმისა, რომ ISA-ს შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებულ არსებით შეცდომებს. შეცდომები შეიძლება გამოწვეულ იქნეს განზრახ ან უნებლიე შეცდომით და მიიჩნევა არსებითად, თუ ინდივიდუალურად ან ერთობლიობაში ისინი გავლენას იქონიებს ამ ფინანსური ანგარიშის საფუძველზე მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ISA-ს შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ნაწილის სახით, ჩვენ შევამოწმეთ პროფესიული შეფასება და შევინარჩუნეთ პროფესიული სკეპტიციზმი მთელი აუდიტის განმავლობაში. ჩვენ ასევე:

- გამოვავლინეთ და შევაფასეთ ფინანსური ანგარიშის არსებითი შეცდომის რისკები, განზრახ ან უნებლიე, შევადგინეთ და ჩავატარეთ აუდიტის პროცედურები ამ რისკებზე რეაგირებისთვის

რომ მენეჯმენტის ანგარიშთან სხვაობა არსებითია, ვალდებული ვართ განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ. ამასთან დაკავშირებით არაფერი არ გაგვაჩნია გასაცხადებელი.

ამასთანავე, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობა გვავალებს გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შეესაბამება მენეჯმენტის ანგარიშის გარკვეული ნაწილები მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და გავითვალისწინოთ რამდენად ჩართო მენეჯმენტმა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხვნილი ინფორმაცია.

ჩვენი უდიტის პროცესში შესრულებულ სამუშაოზე დაფუძნებით, ჩვენი აზრით:

- მენეჯმენტის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია ფინანსური წლისთვის, რომლისთვისაც ფინანსური ანგარიშებია მომზადებული, შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშს;
- მენეჯმენტის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის, მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა და მართვის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშებზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშების სამართლიან მომზადებაზე საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების თანახმად და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად და შიდა კონტროლისთვის, რომელსაც ხელმძღვანელობა ჩათვლის საჭიროდ იმისთვის, რომ მომზადდეს ფინანსური ანგარიშები, რომლებიც არ შეიცავს განზრახ ან უნებლიე არსებით შეცდომებს.

ფინანსური ანგარიშის მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობა განაგრძოს საქმიანობა და შესაბამისად განსახილველი ოპერაციების შესრულება და არსებული საბუღალტრო აღრიცხვის გამოყენება, სანამ კომპანია არ გადაწყვეტს ლიკვიდაციას ან მუშაობის შეწყვეტას ან არ ექნება ამის რეალური ალტერნატივა.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

ფინანსური ანგარიშის აუდიტის შემსრულებელი აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება იმის შესახებ მოიცავს არა ფინანსური ანგარიში განზრახ ან უნებლიე არსებით შეცდომებს და გავცეთ აუდიტის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებებს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, თუმცა არ არის გარანტია იმისა, რომ ISA-ს შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებულ არსებით შეცდომებს. შეცდომები შეიძლება გამოწვეულ იქნეს განზრახ ან უნებლიე შეცდომით და მიიჩნევა არსებითად, თუ ინდივიდუალურად ან ერთობლიობაში ისინი გავლენას იქონიებს ამ ფინანსური ანგარიშის საფუძველზე მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ISA-ს შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ნაწილის სახით, ჩვენ შევამოწმეთ პროფესიული შეფასება და შევინარჩუნეთ პროფესიული სკეპტიციზმი მთელი აუდიტის განმავლობაში. ჩვენ ასევე:

- გამოვავლინეთ და შევაფასეთ ფინანსური ანგარიშის არსებითი შეცდომის რისკები, განზრახ ან უნებლიე, შევადგინეთ და ჩავატარეთ აუდიტის პროცედურები ამ რისკებზე რეაგირებისთვის

და მოვიპოვეთ აუდიტის მტკიცება, რომელიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლად გამოსაყენებლად. თაღლითობის შედეგად გამოწვეული არსებითი შეცდომის არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია ვიდრე შეცდომის, ვინაიდან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს შეთანხმებას, მექრთამეობას, განხზრახ გადაცდომებს, არასწორ ინტერპრეტაციას ან გავლენა მოახდინოს შიდა კონტროლზე.

- მოვახდინეთ აუდიტისთვის საჭირო შიდა კონტროლის შესწავლა, რომლის მიზანია აუდიტის პროცედურების დადგენა, რომლებიც შესაბამისია მოცემულ სიტუაციაში, თუმცა არა კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსათქმელად.
- შევაფასეთ გამოყენებული ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის სათანადოობა და საბუღალტრო აღრიცხვის გამოთვლის მეთოდების გონივრულობა და ხელმძღვანელობის მიერ ამასთან დაკავშირებით მოწოდებული ინფორმაცია.
- გავაკეთეთ დასკვნა მენეჯმენტის მიერ საბუღალტრო აღრიცხვის არსებული საფუძვლების შესაბამისობაზე, მოპოვებული აუდიტის მტკიცების საფუძველზე, არსებობს თუ არა არსებითი არასარწმუნოება იმ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი ეჭვი იმის შესახებ, შეუძლია თუ არა კომპანიას კვლავ გამოიყენოს არსებული მიდგომა. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი ურწმუნობა არსებობს, ჩვენი აუდიტის დასკვნაში ყურადღება უნდა მივაქციოთ შესაბამის ინფორმაციას ფინანსურ ანგარიშებში ან თუ ასეთი ინფორმაცია არაადეკვატურია, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტის მტკიცებულებას. თუმცა მომავალმა მოვლენებმა ან პირობებმა შესაძლებელია გამოიწვიოს რომ კომპანიამ აღარ განაგრძოს არსებული მიდგომა.
- შევაფასეთ ზოგადი პრეზენტაცია, სტრუქტურა და ფინანსური ანგარიშების შინაარსი, მათ შორის მიწოდებული ინფორმაცია და შევაფასეთ წარმოადგენს თუ არა ფინანსური ანგარიშები მასში განსაზღვრულ ოპერაციებს და მოვლენებს ისე, რომ მივიღოთ სამართლიანი წარმოდგენა.

ხელმძღვანელობას სხვა საკითხებს შორის მოვახსენეთ აუდიტის დაგეგმილი დროის და მიზნის შესახებ დ ვაცნობეთ აუდიტის მნიშვნელოვანი დასკვნები, მათ შორის მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებები შიდა კონტროლში, რომლებიც ჩვენ გამოვავლინეთ ჩვენს მიერ ჩატარებული აუდიტის დროს.

შპს PricewaterhouseCoopers Georgia-ს სახელით (რეგ. # SARAS-F-775813)

ლაშა ჯანელიძე (რეგ. #SARAS-A-562091)

10 ივნისი, 2020
თბილისი, საქართველო

და მოვიპოვეთ აუდიტის მტკიცება, რომელიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლად გამოსაყენებლად. თაღლითობის შედეგად გამოწვეული არსებითი შეცდომის არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია ვიდრე შეცდომის, ვინაიდან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს შეთანხმებას, მექრთამეობას, განხზრახ გადაცდომებს, არასწორ ინტერპრეტაციას ან გავლენა მოახდინოს შიდა კონტროლზე.

- მოვახდინეთ აუდიტისთვის საჭირო შიდა კონტროლის შესწავლა, რომლის მიზანია აუდიტის პროცედურების დადგენა, რომლებიც შესაბამისია მოცემულ სიტუაციაში, თუმცა არა კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსათქმელად.
- შევაფასეთ გამოყენებული ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის სათანადოობა და საბუღალტრო აღრიცხვის გამოთვლის მეთოდების გონივრულობა და ხელმძღვანელობის მიერ ამასთან დაკავშირებით მოწოდებული ინფორმაცია.
- გავაკეთეთ დასკვნა მენეჯმენტის მიერ საბუღალტრო აღრიცხვის არსებული საფუძვლების შესაბამისობაზე, მოპოვებული აუდიტის მტკიცების საფუძველზე, არსებობს თუ არა არსებითი არასარწმუნოება იმ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი ეჭვი იმის შესახებ, შეუძლია თუ არა კომპანიას კვლავ გამოიყენოს არსებული მიდგომა. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი ურწმუნობა არსებობს, ჩვენი აუდიტის დასკვნაში ყურადღება უნდა მივაქციოთ შესაბამის ინფორმაციას ფინანსურ ანგარიშებში ან თუ ასეთი ინფორმაცია არაადეკვატურია, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტის მტკიცებულებას. თუმცა მომავალმა მოვლენებმა ან პირობებმა შესაძლებელია გამოიწვიოს რომ კომპანიამ აღარ განაგრძოს არსებული მიდგომა.
- შევაფასეთ ზოგადი პრეზენტაცია, სტრუქტურა და ფინანსური ანგარიშების შინაარსი, მათ შორის მიწოდებული ინფორმაცია და შევაფასეთ წარმოადგენს თუ არა ფინანსური ანგარიშები მასში განსაზღვრულ ოპერაციებს და მოვლენებს ისე, რომ მივიღოთ სამართლიანი წარმოდგენა.

ხელმძღვანელობას სხვა საკითხებს შორის მოვახსენეთ აუდიტის დაგეგმილი დროის და მიზნის შესახებ დ ვაცნობეთ აუდიტის მნიშვნელოვანი დასკვნები, მათ შორის მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებები შიდა კონტროლში, რომლებიც ჩვენ გამოვავლინეთ ჩვენს მიერ ჩატარებული აუდიტის დროს.

შპს PricewaterhouseCoopers Georgia-ს სახელით (რეგ. # SARAS-F-775813)

ლაშა ჯანელიძე (რეგ. #SARAS-A-562091)

10 ივნისი, 2020
თბილისი, საქართველო

შპს ბი დი ფროფერთი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

ქართულ ლარში, ათასი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება, ტექნიკა-დანაგარები	8	7,108	7,499
არამატერიალური აქტივები		-	1
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**7,108**	**7,500**
მოკლევადიანი აქტივები			
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება		843	793
გადახდები მიმწოდებლებისთვის		5,705	153
საწარმოო-მატერიალური მარაგები	10	19,112	34,126
დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადები,	9	1,354	493
საშემოსავლო გადასახადის გარდა			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	2,668	3,971
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**29,682**	**39,536**
სულ აქტივები		**36,790**	**47,036**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	12	26,074	26,074
სულ დანაკარგი		(21,631)	(18,663)
სულ კაპიტალი		**4,443**	**7,411**
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	13	31,729	33,272
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**31,729**	**33,272**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	14	188	5,053
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	15	430	1,300
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**618**	**6,353**
სულ ვალდებულებები		**32,347**	**39,625**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**36,790**	**47,036**

დამტკიცებულია გასაცემად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 10 ივნისს

ხელმოწერილია:

ტომას გიზას მიერ
ხელმძღვანელი

ლელი ჭელიძის მიერ
ფინანსური მენეჯერი

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 24-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

შპს ბი დი ფროფერთი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

ქართულ ლარში, ათასი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება, ტექნიკა-დანაგარები	8	7,108	7,499
არამატერიალური აქტივები		-	1
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**7,108**	**7,500**
მოკლევადიანი აქტივები			
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება		843	793
გადახდები მიმწოდებლებისთვის		5,705	153
საწარმოო-მატერიალური მარაგები	10	19,112	34,126
დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადები, საშემოსავლო გადასახადის გარდა	9	1,354	493
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	2,668	3,971
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**29,682**	**39,536**
სულ აქტივები		**36,790**	**47,036**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	12	26,074	26,074
სულ დანაკარგი		(21,631)	(18,663)
სულ კაპიტალი		**4,443**	**7,411**
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	13	31,729	33,272
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**31,729**	**33,272**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	14	188	5,053
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	15	430	1,300
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**618**	**6,353**
სულ ვალდებულებები		**32,347**	**39,625**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**36,790**	**47,036**

დამტკიცებულია გასაცემად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 10 ივნისს

ხელმოწერილია:

ტომას გიზას მიერ
ხელმძღვანელი

ლელი ჭელიძის მიერ
ფინანსური მენეჯერი

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 24-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

შპს ბი დი ფროფერთი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

ქართულ ლარში, ათასი	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავლები საწარმოო-მატერიალური მარაგების გაყიდვებიდან	16	19,207	40,202
შემოსავლები სხვა მომსახურებიდან	16	301	142
ხარჯი საწარმოო-მატერიალური მარაგების გასხვისებიდან	10	(15,741)	(42,262)
თანამშრომლების ანაზღაურება		(1,318)	(1,223)
გაუფასურების ხარჯი	8	(571)	(375)
ქონების ოპერირების სხვა ხარჯები		(238)	(165)
სხვა ზოგადი ხარჯები	17	(888)	(1,478)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		752	(5,159)
ფინანსური შემოსავლები		84	205
საპროცენტო ხარჯები	13	(1,708)	(2,140)
უცხოური ვალუტის გაცვლით მიღებული ზარალი, წმინდა		(2,101)	(88)
სხვა არა საოპერაციო შემოსავლები, წმინდა		5	1
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		(2,968)	(7,181)
საშემოსავლო გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(2,968)	(7,181)
სხვა ერთობლივი შემოსავალი		-	-
სულ წლის ერთობლივი ზარალი		(2,968)	(7,181)

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 24-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

შპს ბი დი ფროფერთი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

ქართულ ლარში, ათასი	**შენიშვნა**	**2019**	**2018**
შემოსავლები საწარმოო-მატერიალური მარაგების გაყიდვებიდან	16	19,207	40,202
შემოსავლები სხვა მომსახურებიდან	16	301	142
ხარჯი საწარმოო-მატერიალური მარაგების გასხვისებიდან	10	(15,741)	(42,262)
თანამშრომლების ანაზღაურება		(1,318)	(1,223)
გაუფასურების ხარჯი	8	(571)	(375)
ქონების ოპერირების სხვა ხარჯები		(238)	(165)
სხვა ზოგადი ხარჯები	17	(888)	(1,478)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		**752**	**(5,159)**
ფინანსური შემოსავლები		84	205
საპროცენტო ხარჯები	13	(1,708)	(2,140)
უცხოური ვალუტის გაცვლით მიღებული ზარალი, წმინდა		(2,101)	(88)
სხვა არა საოპერაციო შემოსავლები, წმინდა		5	1
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		**(2,968)**	**(7,181)**
საშემოსავლო გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		**(2,968)**	**(7,181)**
სხვა ერთობლივი შემოსავალი		-	-
სულ წლის ერთობლივი ზარალი		**(2,968)**	**(7,181)**

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 24-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

შპს ბი დი ფროფერთი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

ქართულ ლარში, ათასი	საწესდებო კაპიტალი	სულ ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრისთვის	**26,074**	**(11,482)**	**14,592**
სულ წლის ერთობლივი ზარალი	-	(7,181)	(7,181)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	**26,074**	**(18,663)**	**7,411**
სულ წლის ერთობლივი ზარალი	-	(2,968)	(2,968)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	**26,074**	**(21,631)**	**4,443**

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 24-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

შპს ბი დი ფროფერთი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

ქართულ ლარში, ათასი	**საწესდებო კაპიტალი**	**სულ ზარალი**	**სულ კაპიტალი**
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრისთვის	**26,074**	**(11,482)**	**14,592**
სულ წლის ერთობლივი ზარალი	-	(7,181)	(7,181)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	**26,074**	**(18,663)**	**7,411**
სულ წლის ერთობლივი ზარალი	-	(2,968)	(2,968)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	**26,074**	**(21,631)**	**4,443**

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 24-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

შპს ბი დი ფროფერთი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

ქართულ ლარში, ათასი	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		(2,968)	(7,181)
მათ შორის:			
გაუფასურება და ამორტიზაცია	8	571	375
ზარალი ქონების, ტექნიკა-დანადგარების გაყიდვებიდან		-	27
ზარალი უცხოური ვალუტის რევალვაციის შედეგად, წმინდა		2,101	210
პროცენტის ხარჯი	13	1,708	2,140
ფინანსური შემოსავალი		(84)	(205)
საოპერაციო თანხების ბრუნვა სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე		1,328	(4,634)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ზრდა		(38)	(677)
საწარმოო-მატერიალური მარაგების კლება	10	15,017	38,052
მიმწოდებლებისთვის საავანსო გადახდების (ზრდა)/კლება		(5,552)	177
რეზერვირებული ფულადი სახსრების კლება		-	607
დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადების (ზრდა)/კლება		(861)	6,721
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების კლება		(954)	(3,638)
კლიენებისგან მიღებული ავანსების (კლება)/ ზრდა		(4,865)	351
საოპერაციო თანხების ბრუნვა/(გადინება) სამუშაო კაპიტალში ცვლილებების შემდეგ		4,075	36,959
მიღებული პროცენტი		84	205
ნაღდი ფული მიღებული /(გამოყენებული) საინვესტიციო საქმიანობიდან		4,159	37,164
ნაღდი ფული საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ქონების და ტექნიკა-დანადგარების შეძენა	8	(180)	(657)
წმინდა ნაღდი ფული გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		(180)	(657)
ნაღდი ფულის ბრუნვა საფინანსო საქმიანობაში			
პროცენტები სესხებიდან	13	(2,580	-
სესხების გადახდა	13	(7,792)	(41,004)
ნაღდი ფული გამოყენებული ფინანსური საქმიანობიდან		(5,212)	(41,004)
ნაღდ ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე გაცვლითი კურსის გავლენა, წმინდა		(70)	(175)
ნაღდი ფულის და ფულის ეკვივალენტების წმინდა კლება		(1,303)	(4,672)
ნაღდი ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	3,971	8,643
ფული და ფულის ეკვივალენტი წლის ბოლოს	11	2,668	3,971

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 24-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

შპს ბი დი ფროფერთი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

ქართულ ლარში, ათასი	**შენიშვნა**	**2019**	**2018**
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		(2,968)	(7,181)
მათ შორის:			
გაუფასურება და ამორტიზაცია	8	571	375
ზარალი ქონების, ტექნიკა-დანადგარების გაყიდვებიდან		-	27
ზარალი უცხოური ვალუტის რევალვაციის შედეგად, წმინდა		2,101	210
პროცენტის ხარჯი	13	1,708	2,140
ფინანსური შემოსავალი		(84)	(205)
საოპერაციო თანხების ბრუნვა სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე		**1,328**	**(4,634)**
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ზრდა		(38)	(677)
საწარმოო-მატერიალური მარაგების კლება	10	15,017	38,052
მიმწოდებლებისთვის საავანსო გადახდების (ზრდა)/კლება		(5,552)	177
რეზერვირებული ფულადი სახსრების კლება		-	607
დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადების (ზრდა)/კლება		(861)	6,721
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების კლება		(954)	(3,638)
კლიენებისგან მიღებული ავანსების (კლება)/ ზრდა		(4,865)	351
საოპერაციო თანხების ბრუნვა/(გადინება) სამუშაო კაპიტალში ცვლილებების შემდეგ		**4,075**	**36,959**
მიღებული პროცენტი		84	205
ნაღდი ფული მიღებული /(გამოყენებული) საინვესტიციო საქმიანობიდან		**4,159**	**37,164**
ნაღდი ფული საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ქონების და ტექნიკა-დანადგარების შეძენა	8	(180)	(657)
წმინდა ნაღდი ფული გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		**(180)**	**(657)**
ნაღდი ფულის ბრუნვა საფინანსო საქმიანობაში			
პროცენტები სესხებიდან	13	(2,580	-
სესხების გადახდა	13	(7,792)	(41,004)
ნაღდი ფული გამოყენებული ფინანსური საქმიანობიდან		**(5,212)**	**(41,004)**
ნაღდ ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე გაცვლითი კურსის გავლენა, წმინდა		(70)	(175)
ნაღდი ფულის და ფულის ეკვივალენტების წმინდა კლება		**(1,303)**	**(4,672)**
ნაღდი ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	3,971	8,643
ფული და ფულის ეკვივალენტი წლის ბოლოს	**11**	**2,668**	**3,971**

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 24-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

შპს ბი დი ფროფერთი
ფინანსური ანგარიშის შენიშვნები - 31 დეკემბერი 2019

1 შპს ბი დი ფროფერთი და მისი ოპერაციები

ეს ფინანსური ანგარიში მომზადებულია საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, შპს ბი დი ფროფერთისთვის („კომპანია"), 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის.

შპს ბი დი ფროფერთი დაფუძნდა 2010 წლის 24 ნოემბერს და მისი იურიდიული მისამართი მდებარეობს საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404389967.

2018 და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიის უშუალო დამფუძნებელი კომპანია იყო „ასათიანი ჰოლდინგს (კვიპროსი) ლიმითიდ" [Asatiani Holdings (Cyprus) Limited], რეგისტრირებული კვიპროსში, კომპანიის უშუალო მაკონტროლირებელი მხარე იყო „ქუადრუმ ინვესთმენთ მენეჯმენთ ლიმითიდ (კაიმანის კუნძულები) [Quadrum Investment Management Limited], რომელიც არის მმართველი კომპანია ინვესტორების სასარგებლოდ. „ქუადრუმ ინვესთმენთ მენეჯმენთ ლიმითიდ"-ს სრულად ფლობს ბ-ნ ოლეგ პავლოვი.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს მშენებლობას და საცხოვრებელი ბინების გაყიდვას. 2010 წელს კომპანიამ შეიძინა 37,541 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი საქართველოს მთავრობისგან სამშენებლო კომპლექსი „თბილისი გარდენს"-ის მშენებლობის მიზნით, გარკვეულ დამატებით ობიექტებთან ერთად: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, საცურაო აუზი, საკონფერენციო დარბაზი, ტერასა და სხვა, რომელიც უნდა მართოს კომპანიამ. საცხოვრებელი კომპლექსის პირველი კორპუსი აშენდა და გაყიდვები დაიწყო 2018 წელს. 2019 წელს კომპანიამ დაიწყო მეორე კორპუსის მშენებლობა.

კომპანიას ჰყავდა საშუალოდ 57 (2018: 59) თანამშრომელი.

იურიდიული და ფაქტიური მისამართი: კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, ყაზბეგის ქუჩა 3-5 და ფაქტიური მისამართია: საქართველო, თბილისი, თვალჭრელიძის ქუჩა 2.

2 კომპანიის სამუშაო გარემო

კომპანია ძირითად საქმიანობას ახორციელებს საქართველოში. საქართველო გარკვეულწილად ავლენს განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლებს, შესაბამისად აქვს მათ შორის შედარებით მაღალი საპროცენტო განაკვეთი. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა მოიცავს განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირად განიცდის ცვლილებებს.
საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდად დამოკიდებულია მთავრობის მიერ მიღებულ ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ასევე საგადასახადო, იურიდიულ, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

შპს ბი დი ფროფერთი
ფინანსური ანგარიშის შენიშვნები - 31 დეკემბერი 2019

1 შპს ბი დი ფროფერთი და მისი ოპერაციები

ეს ფინანსური ანგარიში მომზადებულია საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, შპს ბი დი ფროფერთისთვის („კომპანია“), 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის.

შპს ბი დი ფროფერთი დაფუძნდა 2010 წლის 24 ნოემბერს და მისი იურიდიული მისამართი მდებარეობს საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404389967.

2018 და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიის უშუალო დამფუძნებელი კომპანია იყო „ასათიანი ჰოლდინგს (კვიპროსი) ლიმითიდ“ [Asatiani Holdings (Cyprus) Limited], რეგისტრირებული კვიპროსში, კომპანიის უშუალო მაკონტროლირებელი მხარე იყო „ქუადრუმ ინვესთმენთ მენეჯმენთ ლიმითიდ (კაიმანის კუნძულები) [Quadrum Investment Management Limited], რომელიც არის მმართველი კომპანია ინვესტორების სასარგებლოდ. „ქუადრუმ ინვესთმენთ მენეჯმენთ ლიმითიდ“-ს სრულად ფლობს ბ-ნ ოლეგ პავლოვი.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს მშენებლობას და საცხოვრებელი ბინების გაყიდვას. 2010 წელს კომპანიამ შეიძინა 37,541 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი საქართველოს მთავრობისგან სამშენებლო კომპლექსი „თბილისი გარდენს“-ის მშენებლობის მიზნით, გარკვეულ დამატებით ობიექტებთან ერთად: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, საცურაო აუზი, საკონფერენციო დარბაზი, ტერასა და სხვა, რომელიც უნდა მართოს კომპანიამ. საცხოვრებელი კომპლექსის პირველი კორპუსი აშენდა და გაყიდვები დაიწყო 2018 წელს. 2019 წელს კომპანიამ დაიწყო მეორე კორპუსის მშენებლობა.

კომპანიას ჰყავდა საშუალოდ 57 (2018: 59) თანამშრომელი.

იურიდიული და ფაქტიური მისამართი: კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, ყაზბეგის ქუჩა 3-5 და ფაქტიური მისამართია: საქართველო, თბილისი, თვალჭრელიძის ქუჩა 2.

2 კომპანიის სამუშაო გარემო

კომპანია ძირითად საქმიანობას ახორციელებს საქართველოში. საქართველო გარკვეულწილად ავლენს განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლებს, შესაბამისად აქვს მათ შორის შედარებით მაღალი საპროცენტო განაკვეთი. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა მოიცავს განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირად განიცდის ცვლილებებს.
საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდად დამოკიდებულია მთავრობის მიერ მიღებულ ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ასევე საგადასახადო, იურიდიულ, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

მენეჯმენტი წინასწარ ვერ განსაზღვრავს ყველა განვითარებას, რომელიც გავლენას მოახდენს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად რა გავლენა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ექნება მას კომპანიის სამომავლო ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ იგი ყველა აუცილებელ ზომებს იღებს კომპანიის საქმიანობის მდგრადობისა და განვითარებისთვის.

3 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა

მომზადების საფუძვლები. ეს ფინანსური ანგარიში მომზადებულია საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების ("IFRS") და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ისტორიული ხარჯის კონვენციის თანახმად. ფინანსური ანგარიშის მომზადებისას გამოყენებული ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. IFRS 16--ს დანერგვიდან გამომდინარე ანგარიშგების პოლიტიკის ცვლილებებისა, რომელიც მოქმედებს 2019 წლის 1 იანვრიდან, ეს პოლიტიკა მუდმივად გამოიყენება წარმოდგენილ პერიოდებზე, თუ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული.
ფინანსური ანგარიშის IFRS-ის თანახმად მომზადება საჭიროებს გარკვეული კრიტიკული ბუღალტრული აღრიცხვის გამოთვლების გამოყენებას. იგი ასევე საჭიროებს ხელმძღვანელობის მიერ შეფასებას კომპანიის საბუღალტრო აღრიცხვის პოლიტიკის გამოყენებისას. შენიშვნაში 4 მოცემულია მაღალი ხარისხის შეფასების ან სირთულის სფეროები ან სფეროები, სადაც ფინანსური ანგარიშისთვის მნიშვნელოვანია დაშვებები და შეფასებები.

უცხოური ვალუტის გადაცვლა. კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის იმ ეკონომიკური გარემოს ოფიციალური ვალუტა, რომელშიც იგი მუშაობს. კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი („ლარი", „ლ."). ფინანსური ანგარიშები წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლ."), რომელიც არის კომპანიის საპრეზენტაციო ვალუტა.

საპრეზენტაციო ვალუტა. ფინანსური ანგარიშები წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლ."), ათასებში.

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიცვლება საწარმოს ფუნქციონალურ ვალუტაში შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასასრულს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის გაცვლით მიღებული შემოსავალი და დანაკარგები გადაცვლის შედეგად და ფულადი აქტივების და ვალდებულებების საწარმოს ფუნქციონალურ ვალუტად ქცევის შედეგად წლის ბოლოს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშში ფინანსური მოგების ან ზარალის სახით. გადაცვლა წლის ბოლოს არსებული კურსით არ ეხება არა-ფულად ერთეულებს, რომლებიც გაზომილია ისტორიული ღირებულებით.

2019 წლის 31 დეკემბერს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი იყო: 1 აშშ დოლარი (USD) = 2.8677 ლარი და 1 ევრო = 3.2095 ლარი (31 დეკემბერი 2018: 1 აშშ დოლარი (USD) = 2.6766 ლარი და 1 ევრო = 3.0701 ლარი. ამჟამად, ქართული ლარი არ არის საქართველოს ტერიტორიის გარეთ თავისუფლად კონვერტირებადი ვალუტა.

ქონება, ტექნიკა-დანადგარები. ქონება, ტექნიკა-დანადგარები აღიარებულია თვითღირებულებას გამოკლებული სულ გაუფასურების და ცვეთის ზარალი, სადაც საჭიროა. შემდგომი ხარჯები შესულია

მენეჯმენტი წინასწარ ვერ განსაზღვრავს ყველა განვითარებას, რომელიც გავლენას მოახდენს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად რა გავლენა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ექნება მას კომპანიის სამომავლო ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ იგი ყველა აუცილებელ ზომებს იღებს კომპანიის საქმიანობის მდგრადობისა და განვითარებისთვის.

3 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა

მომზადების საფუძვლები. ეს ფინანსური ანგარიში მომზადებულია საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების (“IFRS”) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ისტორიული ხარჯის კონვენციის თანახმად. ფინანსური ანგარიშის მომზადებისას გამოყენებული ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. IFRS 16--ს დანერგვიდან გამომდინარე ანგარიშგების პოლიტიკის ცვლილებებისა, რომელიც მოქმედებს 2019 წლის 1 იანვრიდან, ეს პოლიტიკა მუდმივად გამოიყენება წარმოდგენილ პერიოდებზე, თუ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული.
ფინანსური ანგარიშის IFRS-ის თანახმად მომზადება საჭიროებს გარკვეული კრიტიკული ბუღალტრული აღრიცხვის გამოთვლების გამოყენებას. იგი ასევე საჭიროებს ხელმძღვანელობის მიერ შეფასებას კომპანიის საბუღალტრო აღრიცხვის პოლიტიკის გამოყენებისას. შენიშვნაში 4 მოცემულია მაღალი ხარისხის შეფასების ან სირთულის სფეროები ან სფეროები, სადაც ფინანსური ანგარიშისთვის მნიშვნელოვანია დაშვებები და შეფასებები.

უცხოური ვალუტის გადაცვლა. კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის იმ ეკონომიკური გარემოს ოფიციალური ვალუტა, რომელშიც იგი მუშაობს. კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი („ლარი“, „ლ.“). ფინანსური ანგარიშები წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლ.“), რომელიც არის კომპანიის საპრეზენტაციო ვალუტა.

საპრეზენტაციო ვალუტა. ფინანსური ანგარიშები წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლ.“), ათასებში.

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიცვლება საწარმოს ფუნქციონალურ ვალუტაში შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასასრულს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის გაცვლით მიღებული შემოსავლი და დანაკარგები გადაცვლის შედეგად და ფულადი აქტივების და ვალდებულებების საწარმოს ფუნქციონალურ ვალუტად ქცევის შედეგად წლის ბოლოს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშში ფინანსური მოგების ან ზარალის სახით. გადაცვლა წლის ბოლოს არსებული კურსით არ ეხება არა-ფულად ერთეულებს, რომლებიც გაზომილია ისტორიული ღირებულებით.

2019 წლის 31 დეკემბერს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი იყო: 1 აშშ დოლარი (USD) = 2.8677 ლარი და 1 ევრო = 3.2095 ლარი (31 დეკემბერი 2018: 1 აშშ დოლარი (USD) = 2.6766 ლარი და 1 ევრო = 3.0701 ლარი. ამჟამად, ქართული ლარი არ არის საქართველოს ტერიტორიის გარეთ თავისუფლად კონვერტირებადი ვალუტა.

ქონება, ტექნიკა-დანადგარები. ქონება, ტექნიკა-დანადგარები აღიარებულია თვითღირებულებას გამოკლებული სულ გაუფასურების და ცვეთის ზარალი, სადაც საჭიროა. შემდგომი ხარჯები შესულია აქტივების ფაქტიური ღირებულებით ან აღიარებულია როგორც ცალკე აქტივი, გარემოებიდან

აქტივების ფაქტიური ღირებულებით ან აღიარებულია როგორც ცალკე აქტივი, გარემოებიდან გამომდინარე, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია, რომ კომპანია მიიღებს ერთეულთან დაკავშირებულ სამომავლო ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელი იქნება ერთეულის ღირებულების გაზომვა. მცირედი რემონტის ხარჯი და ყოველდღიური ტექნიკური მომსახურების ხარჯი ხარჯად ითვლება მისი გაწევის მომენტში. ქონების და ტექნიკა-დანადგარების ძირითადი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის ხარჯი კაპიტალიზებულია და შეცვლილი ნაწილი ჩამოწერილია. ყოველი საანგარიშო წლის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს არსებობს თუ არა ქონების, ტექნიკა-დანადგარების გაუფასურების მაჩვენებელი. თუ არსებობს ასეთი მაჩვენებელი, მენეჯმენტი ადგენს დაბრუნებას დაქვემდებარებულ თანხას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის სამართლიანი ღირებულების მაქსიმუმით და აკლდება გასხვისების ხარჯი და მისი ღირებულება. არსებული ღირებულება მცირდება დაბრუნებას დაქვემდებარებული თანხით და გაუფასურების ზარალი აღიარებულია წლის მოგება-ზარალში. გაუფასურების ზარალი, აღიარებული აქტივზე წინა წლებში, უკუქცევადია თუ ეს საჭიროა, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას იმ გამოთვლებში, რომლებიც გამოყენებულია აქტივის ფაქტიური ღირებულების განსაზღვრისას ან გამოყენების ღირებულების განსაზღვრისას, რომელსაც აკლდება ხარჯი.

მოგება და ზარალი განისაზღვრება თვითღირებულების დამუშავების შედარებით და აღიარებულია წლიურ მოგება-ზარალში.

გაუფასურება. მიწას და მიმდინარე მშენებლობას არ ერიცხება ცვეთა (გაუფასურება). ცვეთა ქონების, ტექნიკა-დანადგარების სხვა ერთეულებზე ანგარიშდება სწორხაზოვანი მეთოდით, მათი ღირებულების საკუთარ ნარჩენ ღირებულებაზე მიკუთვნების გზით, მათი სავარაუდო ვარგისიანობის ვადაში:

- შენობები — 20 წელი
- ავეჯი და ფიქსტურები — 5 წელი
- ტექნიკა-დანადგარები — 5 წელი

აქტივების ნარჩენი ღირებულება არის გამოთვლილი თანხა, რომელსაც კომპანია ამჟამად ფლობს აქტივების გასხვისების შედეგად, გამოკლებული გასხვისების ხარჯები, თუ აქტივის გამოყენების ვადა უკვე ვადამოსული იყო და იმ მდგომარეობაშია, რომელიც მოსალოდნელია, რომ ჰქონდეს ვარგისიანობის ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი ღირებულება და ვარგისიანობის ვადა განიხილება და რეგულირდება შესაბამისად, ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი გაზომვების პირობები. სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომელსაც კომპანია მიიღებდა აქტივის გაყიდვის შედეგად ან რომელიც გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისას ჩვეულებრივი ოპერაციით ბაზრის მონაწილეებს შორის გაზომვის თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცება არის ფასი აქტიურ ბაზარზე. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც ადგილი ჰქონდა აქტივის ან ვალდებულების ოპერაციებს საკმარისი სიხშირით და მოცულობით, მიმდინარე საფუძველზე განფასების ინფორმაციის უზრუნველყოფის მიზნით.

გამომდინარე, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია, რომ კომპანია მიიღებს ერთეულთან დაკავშირებულ სამომავლო ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელი იქნება ერთეულის ღირებულების გაზომვა. მცირედი რემონტის ხარჯი და ყოველდღიური ტექნიკური მომსახურების ხარჯი ხარჯად ითვლება მისი გაწევის მომენტში. ქონების და ტექნიკა-დანადგარების ძირითადი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის ხარჯი კაპიტალიზებულია და შეცვლილი ნაწილი ჩამოწერილია. ყოველი საანგარიშო წლის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს არსებობს თუ არა ქონების, ტექნიკა-დანადგარების გაუფასურების მაჩვენებელი. თუ არსებობს ასეთი მაჩვენებელი, მენეჯმენტი ადგენს დაბრუნებას დაქვემდებარებულ თანხას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის სამართლიანი ღირებულების მაქსიმუმით და აკლდება გასხვისების ხარჯი და მისი ღირებულება. არსებული ღირებულება მცირდება დაბრუნებას დაქვემდებარებული თანხით და გაუფასურების ზარალი აღიარებულია წლის მოგება-ზარალში. გაუფასურების ზარალი, აღიარებული აქტივზე წინა წლებში, უკუქცევადია თუ ეს საჭიროა, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას იმ გამოთვლებში, რომლებიც გამოყენებულია აქტივის ფაქტიური ღირებულების განსაზღვრისას ან გამოყენების ღირებულების განსაზღვრისას, რომელსაც აკლდება ხარჯი.

მოგება და ზარალი განისაზღვრება თვითღირებულების დამუშავების შედარებით და აღიარებულია წლიურ მოგება-ზარალში.

გაუფასურება. მიწას და მიმდინარე მშენებლობას არ ერიცხება ცვეთა (გაუფასურება). ცვეთა ქონების, ტექნიკა-დანადგარების სხვა ერთეულებზე ანგარიშდება სწორხაზოვანი მეთოდით, მათი ღირებულების საკუთარ ნარჩენ ღირებულებაზე მიკუთვნების გზით, მათი სავარაუდო ვარგისიანობის ვადაში:

- შენობები 20 წელი
- ავეჯი და ფიქსტურები 5 წელი
- ტექნიკა-დანადგარები 5 წელი

აქტივების ნარჩენი ღირებულება არის გამოთვლილი თანხა, რომელსაც კომპანია ამჟამად ფლობს აქტივების გასხვისების შედეგად, გამოკლებული გასხვისების ხარჯები, თუ აქტივის გამოყენების ვადა უკვე ვადამოსული იყო და იმ მდგომარეობაშია, რომელიც მოსალოდნელია, რომ ჰქონდეს ვარგისიანობის ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი ღირებულება და ვარგისიანობის ვადა განიხილება და რეგულირდება შესაბამისად, ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი გაზომვების პირობები. სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომელსაც კომპანია მიიღებდა აქტივის გაყიდვის შედეგად ან რომელიც გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისას ჩვეულებრივი ოპერაციით ბაზრის მონაწილეებს შორის გაზომვის თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცება არის ფასი აქტიურ ბაზარზე. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც ადგილი ჰქონდა აქტივის ან ვალდებულების ოპერაციებს საკმარისი სიხშირით და მოცულობით, მიმდინარე საფუძველზე განფასების ინფორმაციის უზრუნველყოფის მიზნით.

აქტიურ ბაზარზე გაყიდული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იზომება როგორც კვოტირებული ფასის პროდუქტი კონკრეტული აქტივის ან ვალდებულებისთვის და პირის საკუთრებაში არსებული გარკვეული რაოდენობის ინსტრუმენტებისთვის. ეს არის შემთხვევა, მაშინაც კი თუ ბაზრის ნორმალური ყოველდღიური მოცულობა არ არის საკმარისი არსებული რაოდენობის შთანთქმისთვის და შეკვეთების გასაყიდად განთავსებამ ერთ ოპერაციაზე შესაძლოა გავლენა მოახდინოს კვოტირებულ ფასზე.

შეფასების ტექნიკა, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები ან მოდელები, რომლებიც ეფუძნება არსებულ გაშლილი მკლავის ოპერაციებს ან ინვესტიციების ფინანსურ მონაცემებს, გამოიყენება კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების გასაზომად, რომლისთვისაც არ არის ხელმისაწვდომი გარეშე საბაზრო განფასება. სამართლიანი ფასის გაზომვების ანალიზი კეთდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონით, შემდეგნაირად: (i) დონე ერთი არის გაზომვები კვოტირებულ ფასად (არარეგულირებული) აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივების ან ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის გაზომვები არის შეფასების ტექნიკა მატერიალური შენატანებით, რომლებიც ფიქსირდება აქტივზე ან ვალდებულებაზე, პირდაპირ ((ანუ ფასებით) ან არაპირდაპირ (ანუ ფასებიდან გამოყვანილი) და (iii) მესამე დონის გაზომვები არის შეფასება, რომელიც არ ეფუძნება უბრალოდ დაკვირვებად (ფიქსირებულ) საბაზრო მონაცემებს (ანუ გაზომვა საჭიროებს მნიშვნელოვან დაუფიქსირებელ რესურსს).

ოპერაციის საფასური არის ნამატი ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ გამოიყენება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენისას, გამოშვებისას ან გასხვისებისას. ნამატი ხარჯები მოიცავს აგენტებისთვის გადახდის საფასურს და საკომისიოს (მათ შორის გაყიდვების სახით მოქმედი თანამშრომლებისთვის), ასევე მრჩევლებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის, მარეგულირებელი აგენტების მოსაკრებლები და ფასიანი ქაღალდებით მოვაჭრეებისთვის და გადარიცხვის გადასახადები და მოსაკრებლები. ოპერაციების ხარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიებს ან დისკონტებს, ფინანსურ ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ჰოლდინგის ხარჯებს.

ამორტიზირებული ღირებულება („AC") არის თანხა, რომლითაც აღიარებული იყო ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველი აღიარებისას, მინუს ძირითადი გადახდები, პლუს დარიცხული პროცენტი და ფინანსურ აქტივებს გამოკლებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალიდან გამოკლებული ნებისმიერი გადახდა („*ECL*"). დარიცხული პროცენტი მოიცავს ოპერაციის ხარჯების ამორტიზაციას, რომელიც განსხვავებულია თავდაპირველი აღიარებისას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვალდებულების შესრულების დროისთვის არსებულ თანხამდე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის დარიცხული ვაუჩერით და ამორტიზირებული დისკონტით ან პრემიით (მათ შორის საფასური რომელიც განსხვავებულია წარმოშობისას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) არ არის წარმოდგენილი ცალ-ცალკე და შესულია დაკავშირებული ერთეულების თვითღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის დეკლარაციაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის განაწილების მეთოდი შესაბამის პერიოდზე, ისე რომ მიღწეულ იყოს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) თვითღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ასახავს სამომავლო ფულად გადახდებს ან მიღებულ თანხებს (გარდა სამომავლო საკრედიტო დანაკარგებისა) ფინანსური ინსტრუმენტის

აქტიურ ბაზარზე გაყიდული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იზომება როგორც კვოტირებული ფასის პროდუქტი კონკრეტული აქტივის ან ვალდებულებისთვის და პირის საკუთრებაში არსებული გარკვეული რაოდენობის ინსტრუმენტებისთვის. ეს არის შემთხვევა, მაშინაც კი თუ ბაზრის ნორმალური ყოველდღიური მოცულობა არ არის საკმარისი არსებული რაოდენობის შთანთქმისთვის და შეკვეთების გასაყიდად განთავსებამ ერთ ოპერაციაზე შესაძლოა გავლენა მოახდინოს კვოტირებულ ფასზე.

შეფასების ტექნიკა, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები ან მოდელები, რომლებიც ეფუძნება არსებულ გაშლილი მკლავის ოპერაციებს ან ინვესტიციების ფინანსურ მონაცემებს, გამოიყენება კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების გასაზომად, რომლისთვისაც არ არის ხელმისაწვდომი გარეშე საბაზრო განფასება. სამართლიანი ფასის გაზომვების ანალიზი კეთდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონით, შემდეგნაირად: (i) დონე ერთი არის გაზომვები კვოტირებულ ფასად (არარეგულირებული) აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივების ან ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის გაზომვები არის შეფასების ტექნიკა მატერიალური შენატანებით, რომლებიც ფიქსირდება აქტივზე ან ვალდებულებაზე, პირდაპირ ((ანუ ფასებით) ან არაპირდაპირ (ანუ ფასებიდან გამოყვანილი) და (iii) მესამე დონის გაზომვები არის შეფასება, რომელიც არ ეფუძნება უბრალოდ დაკვირვებად (ფიქსირებულ) საბაზრო მონაცემებს (ანუ გაზომვა საჭიროებს მნიშვნელოვან დაუფიქსირებელ რესურსს).

ოპერაციის საფასური არის ნამატი ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ გამოიყენება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენისას, გამოშვებისას ან გასხვისებისას. ნამატი ხარჯები მოიცავს აგენტებისთვის გადახდის საფასურს და საკომისიოს (მათ შორის გაყიდვების სახით მოქმედი თანამშრომლებისთვის), ასევე მრჩევლებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის, მარეგულირებელი აგენტების მოსაკრებლები და ფასიანი ქაღალდებით მოვაჭრეებისთვის და გადარიცხვის გადასახადები და მოსაკრებლები. ოპერაციების ხარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიებს ან დისკონტებს, ფინანსურ ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ჰოლდინგის ხარჯებს.

ამორტიზირებული ღირებულება („AC“) არის თანხა, რომლითაც აღიარებული იყო ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველი აღიარებისას, მინუს ძირითადი გადახდები, პლუს დარიცხული პროცენტი და ფინანსურ აქტივებს გამოკლებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალიდან გამოკლებული ნებისმიერი გადახდა (*„ECL“*). დარიცხული პროცენტი მოიცავს ოპერაციის ხარჯების ამორტიზაციას, რომელიც განსხვავებულია თავდაპირველი აღიარებისას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვალდებულების შესრულების დროისთვის არსებულ თანხამდე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის დარიცხული ვაუჩერით და ამორტიზირებული დისკონტით ან პრემიით (მათ შორის საფასური რომელიც განსხვავებულია წარმოშობისას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) არ არის წარმოდგენილი ცალ-ცალკე და შესულია დაკავშირებული ერთეულების თვითღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის დეკლარაციაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის განაწილების მეთოდი შესაბამის პერიოდზე, ისე რომ მიღწეულ იყოს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) თვითღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ასახავს სამომავლო ფულად გადახდებს ან მიღებულ თანხებს (გარდა სამომავლო საკრედიტო დანაკარგებისა) ფინანსური ინსტრუმენტის

მოსალოდნელ ვადაში ან უფრო მოკლე ვადაში, თუ შეესაბამება, ფინანსური ინსტრუმენტის საერთო თვითღირებულებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ამცირებს სხვადასხვა საპროცენტო ინსტრუმენტების ფულად სახსრებს მომავალი საპროცენტო შეფასების თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან დისკონტისა, რომელიც ასახავს კრედიტის განაწილებას ინსტრუმენტში განსაზღვრულ მცურავ კოეფიციენტზე ან სხვა ცვლადებზე, რომლებიც არ არის მორგებული საბაზრო ტარიფებზე. ასეთი პრემიები ან დისკონტები ამორტიზირებულია ინსტრუმენტის მთლიან ვადაზე. არსებული ღირებულების გამოთვლა მოიცავს ყველა გადახდილ ტარიფს ან მიღებულს კონტრაქტის მხარეებს შორის, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია. აქტივებისთვის, რომლებიც შეძენილია ან წარმოშობილია საკრედიტო ვალდებულების შედეგად თავდაპირველი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი რეგულირებულია საკრედიტო რისკზე, ანუ გამოთვლილია მოსალოდნელი ფულადი სახსრეიბის საფუძველზე თავდაპირველი აღიარებისას, საკონტარქტო გადახდების ნაცვლად.

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტები FVTPL-ით თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით ოპერაციის ხარჯებზე მორგებით. სამართლიანი ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას საუკეთესოდ ჩანს ოპერაციის ფასით. შემოსავალი ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს სხვაობა სამართლიან ღირებულებას და ოპერაციის ფასს შორის, რომელიც მტკიცდება სხვა დაკვირვებადი არსებული საბაზრო ოპერაციებით იგივე ინსტრუმენტში ან შეფასების ტექნიკით, რომლის მონაცემები შეიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრებიდან აღებულ მონაცემებს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ECL დაშვება აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც გაზომილია AC და ინვესტიციებით სავალო ინსტრუმენტებში, რომლებიც გაზომილია FVOCI-ზე, რაც იწვევს უშუალო ანგარიშგების ზარალს.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი გაზომვა - გაზომვის კატეგორიები. კომპანია ახდენს ფინანსური აქტივების კლასიფიცირებას შემდეგ გაზომვის კატეგორიებში: FVTPL, FVOCI და AC.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი გაზომვა - ბიზნეს მოდელები. ბიზნეს მოდელი ასახავს თუ როგორ მართავს კომპანია აქტივებს ფულადი სახსრების მართვის მიზნით - მიუხედავად იმისა კომპანიის მიზანი არის თუ არა: (i) მხოლოდ საკონტრაქტო ფულადი სახსრების მიღება აქტივებიდან („საკონტრაქტო თანხების მიღება“), ან (ii) საკონტრაქტო სახსრების მიღება და ფულადი სახსრების ამოღება აქტივების გაყიდვიდან („საკონტრაქტო თანხების მიღება გაყიდვიდან“) ან არც ერთი მათაგანის შემთხვევაში (i) და (ii) გარემოებიდან გამომდინარე, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და გაზომილი FVTPL-ით.

ბიზნეს მოდელი განისაზღრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფოლიოს დონეზე) შესაბამისი მტკიცებულების საფუძველზე აქტივობების შესახებ, რომელსაც კომპანია იყენებს პორტფოლიოში განსაზღვრული მიზნის მისაღწევად, რომელიც ხელმისაწვდომია შეფასების თარიღისთვის. კომპანიის მიერ გათვალისწინებული ფაქტორები ბიზნეს მოდელის განსაზღვრაში მოიცავს პორტფოლიოს მიზანს და შემადგენლობას, წარსულ გამოცდილებას თუ როგორ იქნა მიღებული ფულადი სახსრები შესაბამისი აქტივებისთვის, როგორ ფასდება და იმართება რისკები, როგორ ფასდება აქტივების შესრულება და როგორ ხდება მენეჯერების კომპენსირება.

მოსალოდნელ ვადაში ან უფრო მოკლე ვადაში, თუ შეესაბამება, ფინანსური ინსტრუმენტის საერთო თვითღირებულებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ამცირებს სხვადასხვა საპროცენტო ინსტრუმენტების ფულად სახსრებს მომავალი საპროცენტო შეფასების თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან დისკონტისა, რომელიც ასახავს კრედიტის განაწილებას ინსტრუმენტში განსაზღვრულ მცურავ კოეფიციენტზე ან სხვა ცვლადებზე, რომლებიც არ არის მორგებული საბაზრო ტარიფებზე. ასეთი პრემიები ან დისკონტები ამორტიზირებულია ინსტრუმენტის მთლიან ვადაზე. არსებული ღირებულების გამოთვლა მოიცავს ყველა გადახდილ ტარიფს ან მიღებულს კონტრაქტის მხარეებს შორის, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია. აქტივებისთვის, რომლებიც შეძენილია ან წარმოშობილია საკრედიტო ვალდებულების შედეგად თავდაპირველი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი რეგულირებულია საკრედიტო რისკზე, ანუ გამოთვლილია მოსალოდნელი ფულადი სახსრეიბის საფუძველზე თავდაპირველი აღიარებისას, საკონტარქტო გადახდების ნაცვლად.

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტები FVTPL-ით თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით ოპერაციის ხარჯებზე მორგებით. სამართლიანი ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას საუკეთესოდ ჩანს ოპერაციის ფასით. შემოსავალი ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს სხვაობა სამართლიან ღირებულებას და ოპერაციის ფასს შორის, რომელიც მტკიცდება სხვა დაკვირვებადი არსებული საბაზრო ოპერაციებით იგივე ინსტრუმენტში ან შეფასების ტექნიკით, რომლის მონაცემები შეიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრებიდან აღებულ მონაცემებს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ECL დაშვება აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც გაზომილია AC და ინვესტიციებით სავალო ინსტრუმენტებში, რომლებიც გაზომილია FVOCI-ზე, რაც იწვევს უშუალო ანგარიშგების ზარალს.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი გაზომვა - გაზომვის კატეგორიები. კომპანია ახდენს ფინანსური აქტივების კლასიფიცირებას შემდეგ გაზომვის კატეგორიებში: FVTPL, FVOCI და AC.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი გაზომვა - ბიზნეს მოდელები. ბიზნეს მოდელი ასახავს თუ როგორ მართავს კომპანია აქტივებს ფულადი სახსრების მართვის მიზნით - მიუხედავად იმისა კომპანიის მიზანი არის თუ არა: (i) მხოლოდ საკონტრაქტო ფულადი სახსრების მიღება აქტივებიდან („საკონტრაქტო თანხების მიღება“), ან (ii) საკონტრაქტო სახსრების მიღება და ფულადი სახსრების ამოღება აქტივების გაყიდვიდან („საკონტრაქტო თანხების მიღება გაყიდვიდან“) ან არც ერთი მათაგანის შემთხვევაში (i) და (ii) გარემოებიდან გამომდინარე, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და გაზომილი FVTPL-ით.

ბიზნეს მოდელი განისაზღრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფოლიოს დონეზე) შესაბამისი მტკიცებულების საფუძველზე აქტივობების შესახებ, რომელსაც კომპანია იყენებს პორტფოლიოში განსაზღვრული მიზნის მისაღწევად, რომელიც ხელმისაწვდომია შეფასების თარიღისთვის. კომპანიის მიერ გათვალისწინებული ფაქტორები ბიზნეს მოდელის განსაზღვრაში მოიცავს პორტფოლიოს მიზანს და შემადგენლობას, წარსულ გამოცდილებას თუ როგორ იქნა მიღებული ფულადი სახსრები შესაბამისი აქტივებისთვის, როგორ ფასდება და იმართება რისკები, როგორ ფასდება აქტივების შესრულება და როგორ ხდება მენეჯერების კომპენსირება.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი გაზომვა - ფულადი სახსრების მახასიათებლები. - თუ ბიზნეს მოდელი ახდენს ფულადი სახსრების შეგროვებას ან საკონტრაქტო თანხების შეგროვებას და დაყიდვას, კომპანია აფასებს წარმოადგენს თუ არა ფულადი სახსრები მხოლოდ ძირის და პროცენტის („SPPI") გადახდას.

თუ საკონტრაქტო პირობები ადგენს რისკის ან ცვალებადობის გავლენას, რომელიც არ შეესაბამება ძირითად სასესხო გარიგებას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და გაიზომება FVTPL-ით. SPPI შეფასება სრულდება აქტივის თავდაპირველი აღიარებისას და შემდგომში არ გადაფასდება.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტები რეკლასიფიცირდება მხოლოდ მაშინ როდესაც სრულად იცვლება პორტფოლიოს მართვის ბიზნეს მოდელი. რეკლასიფიკაციას აქვს პერსპექტიული ეფექტი და ადგილი აქვს პირველი ანგარიშგების პერიოდიდან, რომელიც მოდის ბიზნეს მოდელში ცვლილების შემდეგ. პირი არ ცვლის თავის ბიზნეს მოდელს მიმდინარე და შედარების პერიოდის განმავლობაში და არ ახდენს არანაირ რეკლასიფიკაციას.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება - კრედიტის დანაკარგის დაშვება ECL-სთვის. კომპანია აფასებს მომავლის გათვალისწინების საფუძველზე, ECL-ს სავალო ინსტრუმენტზე გაზომილი AC-ით და FVOCI-ით და გამოვლინებებზე, რომელიც გამომდინარეობს სასესხო ვალდებულებების და ფინანსური საგარანტიო კონტრაქტებისგან, საკონტრაქტო აქტივებისთვის. კომპანია ზომავს ECL-ს და აღიარებს წმინდა გაუფასურების ზარალს ფინანსურ და საკონტრაქტო აქტივებზე ყოველი ანგარიშგების პერიოდისთვის. ECL-ის გაზომვა ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და სავარაუდო აწონილ თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების ფართო სპექტრის შეფასებით, (ii) ფულის დროით ღირებულებას და (iii) ყველა გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია არასავალდებულო ხარჯის და თითოეული ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს წარსული მოვლენების, არსებული პირობების და სამომავლო პირობების პროგნოზირების შესახებ ძალისხმევის გარეშე.

კომპანია იყენებს IFRS 9 გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად, რომელიც იყენებს ყველა სავაჭრო შემოსავლებიდან დასაშვებ ზარალს, რომელიც მოსალოდნელია რომ დადგება მთელი ვარგისიანობის ვადის განმავლობაში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად, სავაჭრო შემოსავლები დაგჯუფებულია საზიარო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების საფუძველზე (მისაღები შემოსავლები რომლებიც უნდა დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის შეფასების, კოლატერარულ ან სავაჭრო საკრედიტო დაზღვევის მიხედვით).

მოსალოდნელი რისკის კოეფიციენტი ეფუძნება გაყიდვებიდან გადახდის პროფილებს ბოლო 360 თვეზე მეტი პერიოდის მანძილზე და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც კომპანიამ განიცადა ამ პერიოდში. ისტორიული ზარალის კოეფიციენტი რეგულირებულია, რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალი ინფორმაცია მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენს მომხმარებლების უნარზე დაარეგულირონ მისაღები შემოსავლები. კომპანია ანალიზს უკეთებს იმ ქვეყნების მაკრო ფაქტორებს, რომელშიც იგი ყიდის თავის საქონელს და მომსახურებას. ვინაიდან მისაღები თანხები გადასახდელია ადგილობრივი კლიენტების მიერ, კომპანიამ ანალიზი გაუკეთა საქართველოს მაკროეკონომიკურ სცენარებს და შესაბამის წონას საქართველოს ეროვნული ბანკის

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი გაზომვა - ფულადი სახსრების მახასიათებლები. - თუ ბიზნეს მოდელი ახდენს ფულადი სახსრების შეგროვებას ან საკონტრაქტო თანხების შეგროვებას და დაყიდვას, კომპანია აფასებს წარმოადგენს თუ არა ფულადი სახსრები მხოლოდ ძირის და პროცენტის („SPPI") გადახდას.

თუ საკონტრაქტო პირობები ადგენს რისკის ან ცვალებადობის გავლენას, რომელიც არ შეესაბამება ძირითად სასესხო გარიგებას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და გაიზომება FVTPL-ით. SPPI შეფასება სრულდება აქტივის თავდაპირველი აღიარებისას და შემდგომში არ გადაფასდება.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტები რეკლასიფიცირდება მხოლოდ მაშინ როდესაც სრულად იცვლება პორტფოლიოს მართვის ბიზნეს მოდელი. რეკლასიფიკაციას აქვს პერსპექტიული ეფექტი და ადგილი აქვს პირველი ანგარიშგების პერიოდიდან, რომელიც მოდის ბიზნეს მოდელში ცვლილების შემდეგ. პირი არ ცვლის თავის ბიზნეს მოდელს მიმდინარე და შედარების პერიოდის განმავლობაში და არ ახდენს არანაირ რეკლასიფიკაციას.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება - კრედიტის დანაკარგის დაშვება ECL-სთვის. კომპანია აფასებს მომავლის გათვალისწინების საფუძველზე, ECL-ს სავალო ინსტრუმენტზე გაზომილი AC-ით და FVOCI-ით და გამოვლინებებზე, რომელიც გამომდინარეობს სასესხო ვალდებულებების და ფინანსური საგარანტიო კონტრაქტებისგან, საკონტრაქტო აქტივებისთვის. კომპანია ზომავს ECL-ს და აღიარებს წმინდა გაუფასურების ზარალს ფინანსურ და საკონტრაქტო აქტივებზე ყოველი ანგარიშგების პერიოდისთვის. ECL-ის გაზომვა ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და სავარაუდო აწონილ თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების ფართო სპექტრის შეფასებით, (ii) ფულის დროით ღირებულებას და (iii) ყველა გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია არასავალდებულო ხარჯის და თითოეული ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს წარსული მოვლენების, არსებული პირობების და სამომავლო პირობების პროგნოზირების შესახებ ძალისხმევის გარეშე.

კომპანია იყენებს IFRS 9 გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად, რომელიც იყენებს ყველა სავაჭრო შემოსავლებიდან დასაშვებ ზარალს, რომელიც მოსალოდნელია რომ დადგება მთელი ვარგისიანობის ვადის განმავლობაში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად, სავაჭრო შემოსავლები დაგჯუფებულია საზიარო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების საფუძველზე (მისაღები შემოსავლები რომლებიც უნდა დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის შეფასების, კოლატერარულ ან სავაჭრო საკრედიტო დაზღვევის მიხედვით).

მოსალოდნელი რისკის კოეფიციენტი ეფუძნება გაყიდვებიდან გადახდის პროფილებს ბოლო 360 თვეზე მეტი პერიოდის მანძილზე და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც კომპანიამ განიცადა ამ პერიოდში. ისტორიული ზარალის კოეფიციენტი რეგულირებულია, რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალი ინფორმაცია მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენს მომხმარებლების უნარზე დაარეგულირონ მისაღები შემოსავლები. კომპანია ანალიზს უკეთებს იმ ქვეყნების მაკრო ფაქტორებს, რომელშიც იგი ყიდის თავის საქონელს და მომსახურებას. ვინაიდან მისაღები თანხები გადასახდელია ადგილობრივი კლიენტების მიერ, კომპანიამ ანალიზი გაუკეთა საქართველოს მაკროეკონომიკურ სცენარებს და შესაბამის წონას საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებულის შესაბამისად. კომპანიის დებიტორების ისტორიული ქცევის საფუძველზე

მიერ გამოქვეყნებულის შესაბამისად. კომპანიის დებიტორების ისტორიული ქცევის საფუძველზე კომპანიამ დაადგინა, რომ უცხოური გაცვლითი კურსი ყველაზე შესაბამისი ფაქტორია, რომელსაც გავლენა აქვს მისაღები თანხების მიღების შესაძლებლობაზე და შესაბამისად რეგულირებულია ისტორიული ზარალის კურსით, ამ ფაქტორის მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე.

ფინანსური აქტივები - ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები ჩამოიწერება სრულად ან ნაწილობრივ, როდესაც კომპანია ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ მცდელობას და დაასკვნის, რომ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების გაუქმების მოვლენას. კომპანიას შეუძლია ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ აღსრულების საგანია, როდესაც კომპანია ცდილობს მიიღოს (ამოიღოს) თანხები, რომლებიც წარმოადგენს საკონტრაქტო ვალდებულებას, თუმცა, არ არსებობს თანხების მიღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების გაუქმება. კომპანია ახდენს ფინანსური აქტივების აღიარებას როდესაც (ა) აქტივები გამოისყიდება ან აქტივებიდან მიღებული ფულადი სახსრები სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიას ფულად სახსრებზე უფლებები გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ან შეტანილი აქვს კვალიფიცირებულ გაზრდილი დანახარჯების გადანაწილებაში სხვა საქონლის ფასებზე (i) ასევე ახდენს არსებითად ყველა რისკის და აქტივების საკუთრების გადაცემას ან (ii) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს მდგრადობას ყველა რისკზე და საკუთრების მიღებაზე, თუმცა არ ინარჩუნებს კონტროლს.

კონტროლი შენარჩუნებულია თუ მეორე მხარეს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა მიყიდოს აქტივი მთლიანად დაუკავშირებელ მესამე მხარეს გაყიდვაზე დამატებითი აკრძალვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები - გაზომვის კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც სამომავლოდ გაზომილი AC-ით, გარდა (i) ფინანსური ვალდებულებებისა FVTPL-ით: ეს კლასიფიკაცია გამოიყენება წარმოებულებზე, ფინანსურ ვალდებულებებზე, რომლებსაც ფლობს ვაჭრობისთვის (მაგ: ფასიანი ქაღალდების მოკლე პოზიცია), კონტიგენტური ანაზღაურება, აღიარებული შემძენის მიერ ბიზნეს კომბინაციაში და სხვა ფინანსური ვალდებულებები, რომლებიც როგორც ასეთი განკუთვნილია თავდაპირველი აღიარებისთვის და (ii) ფინანსური საგარანტიო კონტრაქტები და სასესხო ვალდებულებები.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების გაუქმება. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება უქმდება როდესაც ისინი ამოწურულია (ანუ როდესაც კონტრაქტში განსაზღვრული მოვალეობა ამოიწურება, გაუქმდება ან ვადა გასდის).

ვალდებულებების მოდიფიკაცია, რომლებიც არ იწვევს ვალის დაფარვას, ანგარიშდება როგორც ცვლილება ანგარიშში, კუმულაციური ანაზღაურების მეთოდით, ნებისმიერი მოგება ან ზარალით, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში, სანამ სხვაობის ეკონომიკური შემადგენლობა თვითღირებულებაში მიწერილია მფლობელების კაპიტალის ოპერაციებზე.

კომპანიამ დაადგინა, რომ უცხოური გაცვლითი კურსი ყველაზე შესაბამისი ფაქტორია, რომელსაც გავლენა აქვს მისაღები თანხების მიღების შესაძლებლობაზე და შესაბამისად რეგულირებულია ისტორიული ზარალის კურსით, ამ ფაქტორის მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე.

ფინანსური აქტივები - ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები ჩამოიწერება სრულად ან ნაწილობრივ, როდესაც კომპანია ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ მცდელობას და დაასკვნის, რომ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების გაუქმების მოვლენას. კომპანიას შეუძლია ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ აღსრულების საგანია, როდესაც კომპანია ცდილობს მიიღოს (ამოიღოს) თანხები, რომლებიც წარმოადგენს საკონტრაქტო ვალდებულებას, თუმცა, არ არსებობს თანხების მიღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების გაუქმება. კომპანია ახდენს ფინანსური აქტივების აღიარებას როდესაც (ა) აქტივები გამოისყიდება ან აქტივებიდან მიღებული ფულადი სახსრები სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიას ფულად სახსრებზე უფლებები გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ან შეტანილი აქვს კვალიფიცირებულ გაზრდილი დანახარჯების გადანაწილებაში სხვა საქონლის ფასებზე (i) ასევე ახდენს არსებითად ყველა რისკის და აქტივების საკუთრების გადაცემას ან (ii) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს მდგრადობას ყველა რისკზე და საკუთრების მიღებაზე, თუმცა არ ინარჩუნებს კონტროლს.

კონტროლი შენარჩუნებულია თუ მეორე მხარეს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა მიყიდოს აქტივი მთლიანად დაუკავშირებელ მესამე მხარეს გაყიდვაზე დამატებითი აკრძალვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები - გაზომვის კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც სამომავლოდ გაზომილი AC-ით, გარდა (i) ფინანსური ვალდებულებებისა FVTPL-ით: ეს კლასიფიკაცია გამოიყენება წარმოებულებზე, ფინანსურ ვალდებულებებზე, რომლებსაც ფლობს ვაჭრობისთვის (მაგ: ფასიანი ქაღალდების მოკლე პოზიცია), კონტიგენტური ანაზღაურება, აღიარებული შემძენის მიერ ბიზნეს კომბინაციაში და სხვა ფინანსური ვალდებულებები, რომლებიც როგორც ასეთი განკუთვნილია თავდაპირველი აღიარებისთვის და (ii) ფინანსური საგარანტიო კონტრაქტები და სასესხო ვალდებულებები.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების გაუქმება. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება უქმდება როდესაც ისინი ამოწურულია (ანუ როდესაც კონტრაქტში განსაზღვრული მოვალეობა ამოიწურება, გაუქმდება ან ვადა გასდის).

ვალდებულებების მოდიფიკაცია, რომლებიც არ იწვევს ვალის დაფარვას, ანგარიშდება როგორც ცვლილება ანგარიშში, კუმულაციური ანაზღაურების მეთოდით, ნებისმიერი მოგება ან ზარალით, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში, სანამ სხვაობის ეკონომიკური შემადგენლობა თვითღირებულებაში მიწერილია მფლობელების კაპიტალის ოპერაციებზე.

ფინანსური ინსტრუმენტების ჩათვლა. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ჩაითვლება და წმინდა თანხა აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მხოლოდ მაშინ როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების ჩათვლის და ამავდროულად ვალდებულების გადახდის კანონიერად აღსასრულებელი უფლება. ჩათვლის ასეთი უფლება (ა) არ უნდა იყოს კონტიგენტური მომავალ მოვლენაზე და (ბ) კანონიერად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა შემდეგ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი საქმიანობის რეჟიმში, (ii) დეფოლტის შემთხვევაში და (iii) გადახდისუუნაროობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, მოთხოვნად ანაბრებს ბანკებში და მოკლევადიან მაღალ ლიკვიდურ ინვესტიციებს ორიგინალი სამ ან ნაკლებთვიანი ვადამოსულობით. ფული და ფულის ეკვივალენტები განისაზღვრება AC-ით, შემდეგი მიზეზით: (i) ტესტი, თუ ისინი არ არის შესული საკონტრაქტო პირობებში, რომლებიც გამოიყენება მომავალში, მაშინაც კი თუ კანონმდებლობით ისინი განკუთვნილია საკონტრაქტო ფულადი სახსრების მისაღებად და ეს ფულადი სახსრები წარმოადგენს SPPI-ს და (ii) ისინი არ არის განკუთვნილი FVTPL-სთვის. კანონმდებლობით ნებადართულ მახასიათებლებს, როგორიცაა ე.წ. თავდებობის კანონმდებლობა ზოგიერთ ქვეყანაში, არ აქვთ გავლენა შესაბამისად შეცვლილ SPPI-ზე. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულის და ფულადი ეკვივალენტებისგან ფულადი სახსრების ანგარიშის მიზნებისთვის. ნაშთები, რომლებიც დაუშვებელია გაიცვალოს ან გამოყენებულ იქნეს ვალდებულების დასაფარად სულ მცირე ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის შემდეგ, შედის სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები აღიარებულია თავდაპირველი სამართლიანი ღირებულებით და შემდეგ ტარდება ამორიტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდით.

სავაჭრო და სხვა შემოსავლები. სავაჭრო შემოსავლების დარიცხვა ხდება როდესაც მეორე მხარე ასრულებს თავის მოვალეობებს კონტარქტის თანახმად დ აღიარებულია თავდაპირველად სამართლიანი ღირებულებით და შემდეგ ტარდება ამორტიზაციის ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდით.

სესხები. სესხები აღიარებულია თავდაპირველად სამართლიანი ღირებულებით, გაწეული ხარჯით და შემდგომ ტარდება ამორტიზაციის ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

სესხების ხარჯების კაპიტალიზაცია. ზოგადი და კონკრეტული სესხების ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ ერიცხება აქტივების შეძენას, მშენებლობას ან წარმოებას, რაც აუცილებლად ითხოვს მნიშვნელოვან დროს მომზადდეს შესაბამისი დანიშნულებით გამოსაყენებლად ან გაყიდვისთვის (აქტივების კვალიფიცირება) კაპიტალიზებულია როგორც ამ აქტივების ხარჯების ნაწილი, თუ კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი არის 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი თარიღი.

ფინანსური ინსტრუმენტების ჩათვლა. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ჩაითვლება და წმინდა თანხა აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მხოლოდ მაშინ როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების ჩათვლის და ამავდროულად ვალდებულების გადახდის კანონიერად აღსასრულებელი უფლება. ჩათვლის ასეთი უფლება (ა) არ უნდა იყოს კონტიგენტური მომავალ მოვლენაზე და (ბ) კანონიერად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა შემდეგ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი საქმიანობის რეჟიმში, (ii) დეფოლტის შემთხვევაში და (iii) გადახდისუუნარობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, მოთხოვნად ანაბრებს ბანკებში და მოკლევადიან მაღალ ლიკვიდურ ინვესტიციებს ორიგინალი სამ ან ნაკლებთვიანი ვადამოსულობით. ფული და ფულის ეკვივალენტები განისაზღვრება AC-ით, შემდეგი მიზეზით: (i) ტესტი, თუ ისინი არ არის შესული საკონტრაქტო პირობებში, რომლებიც გამოიყენება მომავალში, მაშინაც კი თუ კანონმდებლობით ისინი განკუთვნილია საკონტრაქტო ფულადი სახსრების მისაღებად და ეს ფულადი სახსრები წარმოადგენს SPPI-ს და (ii) ისინი არ არის განკუთვნილი FVTPL-სთვის. კანონმდებლობით ნებადართულ მახასიათებლებს, როგორიცაა ე.წ. თავდებობის კანონმდებლობა ზოგიერთ ქვეყანაში, არ აქვთ გავლენა შესაბამისად შეცვლილ SPPI-ზე. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულის და ფულადი ეკვივალენტებისგან ფულადი სახსრების ანგარიშის მიზნებისთვის. ნაშთები, რომლებიც დაუშვებელია გაიცვალოს ან გამოყენებულ იქნეს ვალდებულების დასაფარად სულ მცირე ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის შემდეგ, შედის სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები აღიარებულია თავდაპირველი სამართლიანი ღირებულებით და შემდეგ ტარდება ამორიტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდით.

სავაჭრო და სხვა შემოსავლები. სავაჭრო შემოსავლების დარიცხვა ხდება როდესაც მეორე მხარე ასრულებს თავის მოვალეობებს კონტარქტის თანახმად დ აღიარებულია თავდაპირველად სამართლიანი ღირებულებით და შემდეგ ტარდება ამორტიზაციის ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდით.

სესხები. სესხები აღიარებულია თავდაპირველად სამართლიანი ღირებულებით, გაწეული ხარჯით და შემდგომ ტარდება ამორტიზაციის ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

სესხების ხარჯების კაპიტალიზაცია. ზოგადი და კონკრეტული სესხების ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ ერიცხება აქტივების შეძენას, მშენებლობას ან წარმოებას, რაც აუცილებლად ითხოვს მნიშვნელოვან დროს მომზადდეს შესაბამისი დანიშნულებით გამოსაყენებლად ან გაყიდვისთვის (აქტივების კვალიფიცირება) კაპიტალიზებულია როგორც ამ აქტივების ხარჯების ნაწილი, თუ კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი არის 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი თარიღი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი არის როდესაც (ა) კომპანია გასწევს ხარჯს აქტივის კვალიფიცირებისთვის; (ბ) გასწევს სასესხო ხარჯებს და (გ) ახორციელებს ქმედებებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად შესაბამისი დანიშნულებით გამოსაყენებლად ან გაყიდვისთვის.

სასესხო ხარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის შესაბამისი დანიშნულებით გამოსაყენებლად ან გაყიდვისთვის.

კომპანია ახდენს სასესხო ხარჯების კაპიტალიზაციას, რომლის თავიდან აცილება შესაძლებელი იქნებოდა თუ მას გაწეული ექნებოდა კაპიტალიდან დანახარჯი აქტივების კვალიფიცირებისთვის. კაპიტალიზებული სასესხო ხარჯები დაანგარიშებულია კომპანიის საშუალო დაფინანსების ხარჯით (შეწონილი საშუალო საპროცენტო ღირებულება გამოყენებულია კვალიფიცირებული აქტივების ხარჯებზე), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია კონკრეტულად კვალიფიცირებული აქტივების მიღების მიზნებისთვის. როდესაც ეს ხდება, კონკრეტულ სესხებზე, კაპიტალიზდება ფაქტიურ სასესხო ხარჯებს გამოკლებული ამ სესხების დროებით ინვესტიციებზე გაწეული საინვესტიციო შემოსავალი.

საშემოსავლო გადასახადი. საშემოსავლო გადასახადი მოცემულია ფინანსურ ანგარიშებში იმ კანონმდებლობის შესაბამისად, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ძალაშია შესული ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის.

2016 წლის 31 მაისს საქართველოს მთავრობამ აამოქმედა ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის თანახმად კომპანიები (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ იხდიან საშემოსავლო გადასახადს 2017 წლის 1 იანვრის შემდგომ პერიოდში მიღებულ შემოსავლებზე, თუ ეს მოგება არ არის განაწილებული ან არ არის განკუთვნილი დივიდენდის სახით გასანაწილებლად. ერთობლივ შემოსავალზე გადასახდელია საშემოსავლო გადასახადი 15%-ის ოდენობით (ანუ წმინდა დივიდენდები იბეგრება 5%-იანი ბეგარით და დივიდენდი 0,85) ფიზიკურ პირებზე ან არა რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენების განაწილების მომენტისთვის. რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე 2017 წლის 1 იანვრამდე მიღებული შემოსავლებიდან გადახდილი დივიდენდები გათავისუფლებულია გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე მიღებული ერთობლივი შემოსავლებიდან გაცემული დივიდენდები ექვემდებარება საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრას ჯამური ღირებულებით, შემცირებული შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, გამოთვლილი როგორც კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადის წილი, გამოცხადებული და გადახდილი დაბეგრილი მოგებიდან იმავე პერიოდის წმინდა შემოსავლის მიმართ, გამრავლებული გასანაწილებელ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო საკრედიტო თანხა არ უნდა აღემატებოდეს ფაქტიურ საშემოსავლო გადასახადს, რომელიც დარიცხულია განაწილებულ დივიდენდზე.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი არის როდესაც (ა) კომპანია გასწევს ხარჯს აქტივის კვალიფიცირებისთვის; (ბ) გასწევს სასესხო ხარჯებს და (გ) ახორციელებს ქმედებებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად შესაბამისი დანიშნულებით გამოსაყენებლად ან გაყიდვისთვის.

სასესხო ხარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის შესაბამისი დანიშნულებით გამოსაყენებლად ან გაყიდვისთვის.

კომპანია ახდენს სასესხო ხარჯების კაპიტალიზაციას, რომლის თავიდან აცილება შესაძლებელი იქნებოდა თუ მას გაწეული ექნებოდა კაპიტალიდან დანახარჯი აქტივების კვალიფიცირებისთვის. კაპიტალიზებული სასესხო ხარჯები დაანგარიშებულია კომპანიის საშუალო დაფინანსების ხარჯით (შეწონილი საშუალო საპროცენტო ღირებულება გამოყენებულია კვალიფიცირებული აქტივების ხარჯებზე), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია კონკრეტულად კვალიფიცირებული აქტივების მიღების მიზნებისთვის. როდესაც ეს ხდება, კონკრეტულ სესხებზე, კაპიტალიზდება ფაქტიურ სასესხო ხარჯებს გამოკლებული ამ სესხების დროებით ინვესტიციებზე გაწეული საინვესტიციო შემოსავალი.

საშემოსავლო გადასახადი. საშემოსავლო გადასახადი მოცემულია ფინანსურ ანგარიშებში იმ კანონმდებლობის შესაბამისად, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ძალაშია შესული ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის.

2016 წლის 31 მაისს საქართველოს მთავრობამ აამოქმედა ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის თანახმად კომპანიები (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ იხდიან საშემოსავლო გადასახადს 2017 წლის 1 იანვრის შემდგომ პერიოდში მიღებულ შემოსავლებზე, თუ ეს მოგება არ არის განაწილებული ან არ არის განკუთვნილი დივიდენდის სახით გასანაწილებლად. ერთობლივ შემოსავალზე გადასახდელია საშემოსავლო გადასახადი 15%-ის ოდენობით (ანუ წმინდა დივიდენდები იბეგრება 5%-იანი ბეგარით და დივიდენდი 0,85) ფიზიკურ პირებზე ან არა რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენების განაწილების მომენტისთვის. რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე 2017 წლის 1 იანვრამდე მიღებული შემოსავლებიდან გადახდილი დივიდენდები გათავისუფლებულია გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე მიღებული ერთობლივი შემოსავლებიდან გაცემული დივიდენდები ექვემდებარება საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრას ჯამური ღირებულებით, შემცირებული შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, გამოთვლილი როგორც კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადის წილი, გამოცხადებული და გადახდილი დაბეგრილი მოგებიდან იმავე პერიოდის წმინდა შემოსავლის მიმართ, გამრავლებული გასანაწილებელ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო საკრედიტო თანხა არ უნდა აღემატებოდეს ფაქტიურ საშემოსავლო გადასახადს, რომელიც დარიცხულია განაწილებულ დივიდენდზე.

საშემოსავლო გადასახადი დივიდენდების განაწილებიდან ითვლება საშემოსავლო გადასახადის ხარჯად პერიოდში, რომელშიც დივიდენდებია გამოცხადებული, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, როდესაც დივიდენდებია გადახდილი.

დივიდენდების განაწილებასთან ერთად, გადასახადი გადასახდელია ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც გაწეულია არა ეკონომიკური საქმიანობისთვის, აქტივების უფასოდ მიწოდებისთვის ან მომსახურებისთვის და წარმომადგენლობითი ხარჯებისთვის, რომელიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მაქსიმალურ თანხას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული იურიდიული პირებისთვის წინასწარ გადახდილი თანხები, რომლებზეც ვრცელდება შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმი და სხვა კონკრეტული ოპერაციები ასეთ პირებთან, ასევე ფიზიკურ პირებზე ან არა რეზიდენტებზე გაცემული სესხები ექვედებარება მაშინვე დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, აქტივებზე ან მომსახურებაზე მოთხოვნილ წმინდა საგადასახადო კრედიტებთან ერთად, რომლებიც მიღებულია შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებული იურიდიული პირებისთვის წინასწარ გადახდილი თანხების სანაცვლოდ ან ფიზიკური პირებისთვის ან არა რეზიდენტებისთვის გაცემული სესხების დაფარვა აისახება სხვა გადასახადებში, არა საოპერაციო აქტივობებით მიღებულ შემოსავალში.

გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციები. კომპანიის გაურკვეველი საგადასახადო პოზიცია ხელახლა შეფასებულია თითოეული საანგარიშო თვის ბოლოსთვის. ვალდებულებები ასახულია საშემოსავლო გადასახადის პოზიციისთვის, რომელიც განსაზღვრულია მენეჯმენტის მიერ ვინაიდან მოსალოდნელია რომ არ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადის დარიცხვას თუ პოზიციები შემოწმდებოდა საგადასახადო ორგანოების მიერ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონების ინტერპრეტაციას, რომლებიც ძალაშია ან შემდგომში შევა ძალაში საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის და ასეთ საკითხებზე სასამართლოს ან სხვა დადგენილების გამოცხადებისას. ვალდებულებები ჯარიმებზე, პროცენტებზე და გადასახადებზე, გარდა შემოსავლებზე დარიცხულისა, აღიარებულია მენეჯმენტის საუკეთესო შეფასების საფუძველზე ხარჯების მიმართ, რომლებმაც უნდა დააკმაყოფილოს ვალდებულებები ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. გაურკვეველი საშემოსავლო პოზიციების დასაბუთება ასახულია საშემოსავლო გადასახადში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. დამატებული ღირებულების გადასახადის გადახდა გაყიდვებთან დაკავშირებით საგადასახადო ორგანოსთვის ხდება (ა) მომხმარებელებისგან მისაღები თანხების მიღებამდე ან (ბ) მომხმარებელებისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდებამდე. დღგ ზოგადად ექვემდებარება დაბრუნებას დღგ ინვოისის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოები დღგ-ს ჩათვლის უფლებას რთავენ წმინდა თანხის საფუძველზე.

მატერიალურ-საწარმოო მარაგები. მატერიალურ-საწარმოო მარაგები შედგება ჩვეულ ბიზნეს რეჟიმში გასაყიდად აშენებული ქონებისგან, რომელსაც ამჟამად ფლობენ როგორც მატერიალურ-საწარმოო მარაგებს და იზომება თვითღირებულებაზე დაბალი ფასით და წმინდა სარეალიზაციო

საშემოსავლო გადასახადი დივიდენდების განაწილებიდან ითვლება საშემოსავლო გადასახადის ხარჯად პერიოდში, რომელშიც დივიდენდებია გამოცხადებული, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, როდესაც დივიდენდებია გადახდილი.

დივიდენდების განაწილებასთან ერთად, გადასახადი გადასახდელია ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც გაწეულია არა ეკონომიკური საქმიანობისთვის, აქტივების უფასოდ მიწოდებისთვის ან მომსახურებისთვის და წარმომადგენლობითი ხარჯებისთვის, რომელიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მაქსიმალურ თანხას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული იურიდიული პირებისთვის წინასწარ გადახდილი თანხები, რომლებზეც ვრცელდება შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმი და სხვა კონკრეტული ოპერაციები ასეთ პირებთან, ასევე ფიზიკურ პირებზე ან არა რეზიდენტებზე გაცემული სესხები ექვედებარება მაშინვე დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, აქტივებზე ან მომსახურებაზე მოთხოვნილ წმინდა საგადასახადო კრედიტებთან ერთად, რომლებიც მიღებულია შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებული იურიდიული პირებისთვის წინასწარ გადახდილი თანხების სანაცვლოდ ან ფიზიკური პირებისთვის ან არა რეზიდენტებისთვის გაცემული სესხების დაფარვა აისახება სხვა გადასახადებში, არა საოპერაციო აქტივობებით მიღებულ შემოსავალში.

გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციები. კომპანიის გაურკვეველი საგადასახადო პოზიცია ხელახლა შეფასებულია თითოეული საანგარიშო თვის ბოლოსთვის. ვალდებულებები ასახულია საშემოსავლო გადასახადის პოზიციისთვის, რომელიც განსაზღვრულია მენეჯმენტის მიერ ვინაიდან მოსალოდნელია რომ არ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადის დარიცხვას თუ პოზიციები შემოწმდებოდა საგადასახადო ორგანოების მიერ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონების ინტერპრეტაციას, რომლებიც ძალაშია ან შემდგომში შევა ძალაში საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის და ასეთ საკითხებზე სასამართლოს ან სხვა დადგენილების გამოცხადებისას. ვალდებულებები ჯარიმებზე, პროცენტებზე და გადასახადებზე, გარდა შემოსავლებზე დარიცხულისა, აღიარებულია მენეჯმენტის საუკეთესო შეფასების საფუძველზე ხარჯების მიმართ, რომლებმაც უნდა დააკმაყოფილოს ვალდებულებები ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. გაურკვეველი საშემოსავლო პოზიციების დასაბუთება ასახულია საშემოსავლო გადასახადში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. დამატებული ღირებულების გადასახადის გადახდა გაყიდვებთან დაკავშირებით საგადასახადო ორგანოსთვის ხდება (ა) მომხმარებელებისგან მისაღები თანხების მიღებამდე ან (ბ) მომხმარებელებისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდებამდე. დღგ ზოგადად ექვემდებარება დაბრუნებას დღგ ინვოისის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოები დღგ-ს ჩათვლის უფლებას რთავენ წმინდა თანხის საფუძველზე.

მატერიალურ-საწარმოო მარაგები. მატერიალურ-საწარმოო მარაგები შედგება ჩვეულ ბიზნეს რეჟიმში გასაყიდად აშენებული ქონებისგან, რომელსაც ამჟამად ფლობენ როგორც მატერიალურ-საწარმოო მარაგებს და იზომება თვითღირებულებაზე დაბალი ფასით და წმინდა სარეალიზაციო

ღირებულებით. ფასი მოიცავს მიწის ფასს, სამშენებლო ხარჯებს, კაპიტალიზირებულ სასესხო ხარჯებს, სამშენებლო ობიექტის მომზადების ხარჯებს, გეგმარების და პროექტირების ხარჯებს, ობიექტის მომზადების ხარჯებს და სხვა პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. მატერიალურ-საწარმოო მარაგების ხარჯი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, განისაზღვრება გაყიდული ქონების მოცულობით და ხარჯების განაწილებით გაყიდული ქონების შესაბამისი მოცულობის მიხედვით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის გამოთვლილი გასაყიდი ფასი ჩვეულ ბიზნეს გარემოში, გამოკლებული დასრულების და გაყიდვის ხარჯები.

საწესდებო კაპიტალი. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი არის კომპანიის მფლობელის მიერ ავტორიზებული კაპიტალი და აღიარებულია კომპანიის მიერ მიღებული შენატანების სამართლიანი ღირებულებით. ცვლილებები კომპანიის საწესდებო კაპიტალში (მათ შორის ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და ა.შ.) განხორციელდება კომპანიის მფლობელის გადაწყვეტილებით.

დივიდენდები. დივიდენდები აისახება როგორც ვალდებულება და გამოიქვითება კაპიტალიდან იმ წელს, როდესაც ისინია გამოცხადებული და დამტკიცებული. ნებისმიერი დივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშების შედგენამდე, ავტორიზებული გამოსაშვებად და ასახულია შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

ავანსები. ავანსები ტარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების თანხა. ავანსი კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი ხარჯი როდესაც მოსალოდნელია რომ საავანსო საქონელი ან მომსახურება მიღებულ იქნება ერთი წლის შემდეგ ან როდესაც ავანსი ეხება აქტივს, რომელიც თავად კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარებისას. ავანსები აქტივების შეძენაზე გადაიტანება აქტივის თვით-ღირებულებაში როდესაც კომპანია მიიღებს კონტროლს აქტივზე და შესაძლებელია რომ სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ასოცირებული იყოს აქტივის კომპანიაში შემოსვლასთან. სხვა ავანსები ჩამოიწერება მოგებაში ან ზარალში როდესაც მიიღება ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება. თუ არსებობს ნიშანი, რომ ავანსთან დაკავშირებული აქტივები, საქონლი ან მომსახურება შეიძლება არ იყოს მიღებული, ავანსის თვით-ღირებულება ჩამოიწერება შესაბამისად და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

ვალდებულებების და ხარჯების რეზერვები. ვალდებულებების და ხარჯების რეზერვები არის არა ფინანსური ვალდებულებები, განაწილებული გაურკვეველ დროში ან გაურკვეველი თანხით. ისინი ერიცხება როდესაც კომპანიას აქვს არსებული იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად, სავარაუდოა, რომ რესურსების გადინება, რომლებიც შეიცავს ეკონომიკურ სარგებელს საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად და შესაძლებელია გაკეთდეს ვალდებულების თანხის საიმედო განსაზღვრა. რეზერვები გაზომილია ხარჯების არსებული ღირებულებით, რომლებიც მოსალოდნელია რომ საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, გადასახადამდე მოცულობით, რომელიც ასახავს ფულის ოდენობის არსებულ საბაზრო შეფასებას და

ღირებულებით. ფასი მოიცავს მიწის ფასს, სამშენებლო ხარჯებს, კაპიტალიზირებულ სასესხო ხარჯებს, სამშენებლო ობიექტის მომზადების ხარჯებს, გეგმარების და პროექტირების ხარჯებს, ობიექტის მომზადების ხარჯებს და სხვა პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. მატერიალურ-საწარმოო მარაგების ხარჯი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, განისაზღვრება გაყიდული ქონების მოცულობით და ხარჯების განაწილებით გაყიდული ქონების შესაბამისი მოცულობის მიხედვით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის გამოთვლილი გასაყიდი ფასი ჩვეულ ბიზნეს გარემოში, გამოკლებული დასრულების და გაყიდვის ხარჯები.

საწესდებო კაპიტალი. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი არის კომპანიის მფლობელის მიერ ავტორიზებული კაპიტალი და აღიარებულია კომპანიის მიერ მიღებული შენატანების სამართლიანი ღირებულებით. ცვლილებები კომპანიის საწესდებო კაპიტალში (მათ შორის ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და ა.შ.) განხორციელდება კომპანიის მფლობელის გადაწყვეტილებით.

დივიდენდები. დივიდენდები აისახება როგორც ვალდებულება და გამოიქვითება კაპიტალიდან იმ წელს, როდესაც ისინია გამოცხადებული და დამტკიცებული. ნებისმიერი დივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშების შედგენამდე, ავტორიზებული გამოსაშვებად და ასახულია შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

ავანსები. ავანსები ტარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების თანხა. ავანსი კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი ხარჯი როდესაც მოსალოდნელია რომ საავანსო საქონელი ან მომსახურება მიღებულ იქნება ერთი წლის შემდეგ ან როდესაც ავანსი ეხება აქტივს, რომელიც თავად კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარებისას. ავანსები აქტივების შეძენაზე გადაიტანება აქტივის თვით-ღირებულებაში როდესაც კომპანია მიიღებს კონტროლს აქტივზე და შესაძლებელია რომ სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ასოცირებული იყოს აქტივის კომპანიაში შემოსვლასთან. სხვა ავანსები ჩამოიწერება მოგებაში ან ზარალში როდესაც მიიღება ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება. თუ არსებობს ნიშანი, რომ ავანსთან დაკავშირებული აქტივები, საქონლი ან მომსახურება შეიძლება არ იყოს მიღებული, ავანსის თვით-ღირებულება ჩამოიწერება შესაბამისად და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

ვალდებულებების და ხარჯების რეზერვები. ვალდებულებების და ხარჯების რეზერვები არის არა ფინანსური ვალდებულებები, განაწილებული გაურკვეველ დროში ან გაურკვეველი თანხით. ისინი ერიცხება როდესაც კომპანიას აქვს არსებული იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად, სავარაუდოა, რომ რესურსების გადინება, რომლებიც შეიცავს ეკონომიკურ სარგებელს საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად და შესაძლებელია გაკეთდეს ვალდებულების თანხის საიმედო განსაზღვრა. რეზერვები გაზომილია ხარჯების არსებული ღირებულებით, რომლებიც მოსალოდნელია რომ საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, გადასახადამდე მოცულობით, რომელიც ასახავს ფულის ოდენობის არსებულ საბაზრო შეფასებას და

ვალდებულებისთვის დამახასიათებელ რისკებს. დროის გასვლის შედეგად რეზერვის ზრდა აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

მოსაკრებლები და გადასახადები, როგორიცაა ბეგარა, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა ან იურიდიული ხარჯებისა, ინფორმაციის საფუძველზე, რომელიც ეხება გადახდის ვალდებულების წარმოშობის დრომდე პერიოდს, აღიარებულია როგორც ვალდებულება, როდესაც სავალდებულო მოვლენა, რომელიც წარმოშობს მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულებას, როგორც დადგენილია კანონმდებლობით, აღიარებულია როგორც ავანსი.

შემოსავლის აღიარება. შემოსავალი არის კომპანიის ჩვეული საქმიანობის დროს მიღებული შემოსავალი. შემოსავალი აღიარდება ოპერაციის ფასის თანხაში. ოპერაციის ფასი არის თანხა, რომელსაც კომპანია მოელის რომ მისაღები ექნება შეპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის უფლების გადაცემის შედეგად, გარდა მესამე მხარეების სახელით მიღებული თანხებისა.

შემოსავლები ქონების გაყიდვიდან. კომპანია აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ქონებას. შემოსავალი აღიარდება როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. წინასწარი შეთანხმების სტატუსის მქონე ქონებას ზოგადად არ აქვს ალტერნატიული გამოყენების საშუალება კომპანიისთვის, საკონტრაქტო შეზღუდვების გამო. თუმცა, გადახდის სავალდებულო უფლება არ წარმოიშვება მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერამდე, რის შემდგომაც მომხმარებელს გადაეცემა კანონიერი უფლება. ამიტომ, შემოსავალი აღიარდება მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შემდეგ. შემოსავალი იზომება კონტრაქტით შეთანხმებული ოპერაციის ფასით. თანხა არ ჩაითვლება უფლების გადაცემამდე. განვადებული გადახდის შეთანხმება არ ხდება მომხმარებლებთან, ამიტომ ოპერაციის ფასი არ რეგულირდება მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის სახით.

შემოსავლები სხვა მომსახურებიდან. კომპანია შემოსავალს იღებს სხვადასხვა საცხოვრებელი სერვისების მიწოდებით „თბილისი გარდენს“-ის კომპლექსის ქონების მფლობელებისთვის. შემოსავალი წარმოიშვება საფასურიდან, რომლსაც იხდიან ქონების მეპატრონეები და აღიარებულია პერიოდში, როდესაც ანაზღაურება მიიღება კონტრაქტის საფუძველზე.

თუ კონტრაქტი ითვალისწინებს მრავალჯერადი შესრულების ვალდებულებას, ოპერაციის ფასი ნაწილდება თითოეულ ცალკე ოპერაციის შესრულებაზე, ცალკე მდგომი გაყიდვის ფასების სახით.

ფინანსური კომპონენტები. კომპანია არ გეგმავს გააფორმოს კონტრაქტები, სადაც პერიოდი შეპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემას და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის აღემატება ერთ წელს. ამის შედეგად, კომპანია არ არეგულირებს ოპერაციის ფასებს თანხის დროით ღირებულებაზე.

ნამატი ხარჯები. კომპანია აქტივად აღიარებს მომხმარებელთა კონტრაქტის გაფორმების ნამატ ხარჯებს თუ პირი მოელის ამ ხარჯების ანაზღაურებას. ნამატი ხარჯები კონტრაქტის გაფორმებისთვის არის ხარჯები რომელსაც საწარმო გასწევს კონტრაქტის მომხმარებელთან

ვალდებულებისთვის დამახასიათებელ რისკებს. დროის გასვლის შედეგად რეზერვის ზრდა აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

მოსაკრებლები და გადასახადები, როგორიცაა ბეგარა, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა ან იურიდიული ხარჯებისა, ინფორმაციის საფუძველზე, რომელიც ეხება გადახდის ვალდებულების წარმოშობის დრომდე პერიოდს, აღიარებულია როგორც ვალდებულება, როდესაც სავალდებულო მოვლენა, რომელიც წარმოშობს მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულებას, როგორც დადგენილია კანონმდებლობით, აღიარებულია როგორც ავანსი.

შემოსავლის აღიარება. შემოსავალი არის კომპანიის ჩვეული საქმიანობის დროს მიღებული შემოსავალი. შემოსავალი აღიარდება ოპერაციის ფასის თანხაში. ოპერაციის ფასი არის თანხა, რომელსაც კომპანია მოელის რომ მისაღები ექნება შეპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის უფლების გადაცემის შედეგად, გარდა მესამე მხარეების სახელით მიღებული თანხებისა.

შემოსავლები ქონების გაყიდვიდან. კომპანია აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ქონებას. შემოსავალი აღიარდება როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. წინასწარი შეთანხმების სტატუსის მქონე ქონებას ზოგადად არ აქვს ალტერნატიული გამოყენების საშუალება კომპანიისთვის, საკონტრაქტო შეზღუდვების გამო. თუმცა, გადახდის სავალდებულო უფლება არ წარმოიშვება მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერამდე, რის შემდგომაც მომხმარებელს გადაეცემა კანონიერი უფლება. ამიტომ, შემოსავალი აღიარდება მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შემდეგ. შემოსავალი იზომება კონტრაქტით შეთანხმებული ოპერაციის ფასით. თანხა არ ჩაითვლება უფლების გადაცემამდე. განვადებული გადახდის შეთანხმება არ ხდება მომხმარებლებთან, ამიტომ ოპერაციის ფასი არ რეგულირდება მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის სახით.

შემოსავლები სხვა მომსახურებიდან. კომპანია შემოსავალს იღებს სხვადასხვა საცხოვრებელი სერვისების მიწოდებით „თბილისი გარდენს“-ის კომპლექსის ქონების მფლობელებისთვის. შემოსავალი წარმოიშვება საფასურიდან, რომლსაც იხდიან ქონების მეპატრონეები და აღიარებულია პერიოდში, როდესაც ანაზღაურება მიიღება კონტრაქტის საფუძველზე.

თუ კონტრაქტი ითვალისწინებს მრავალჯერადი შესრულების ვალდებულებას, ოპერაციის ფასი ნაწილდება თითოეულ ცალკე ოპერაციის შესრულებაზე, ცალკე მდგომი გაყიდვის ფასების სახით.

ფინანსური კომპონენტები. კომპანია არ გეგმავს გააფორმოს კონტრაქტები, სადაც პერიოდი შეპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემას და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის აღემატება ერთ წელს. ამის შედეგად, კომპანია არ არეგულირებს ოპერაციის ფასებს თანხის დროით ღირებულებაზე.

ნამატი ხარჯები. კომპანია აქტივად აღიარებს მომხმარებელთა კონტრაქტის გაფორმების ნამატ ხარჯებს თუ პირი მოელის ამ ხარჯების ანაზღაურებას. ნამატი ხარჯები კონტრაქტის გაფორმებისთვის არის ხარჯები რომელსაც საწარმო გასწევს კონტრაქტის მომხმარებელთან

გასაფორმებლად, რომლის გაწევა არ იქნებოდა საჭირო კონტრაქტის გაუფორმებლობის შემთხვევაში. კონტრაქტის გაფორმების ხარჯები, რომელსაც საწარმო გასწევდა მიუხედავად კონტრაქტის გაფორმებისა, აღიარდება როგორც გაწეული ხარჯი, თუ ეს ხარჯი კონკრეტულად არ ეკისრება მომხმარებელს, მიუხედავად კონტრაქტის გაფორმებისა.

თანამშრომლების სარგებელი. ხელფასები, სარგო, გადახდილი კუთვნილი საშვებულებო და ბიულეტენი, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებელი (როგორიცაა ჯანდაცვის და საბავშვო ბაღის მომსახურება) დარიცხულია პერიოდში, როდესაც შესაბამისი მომსახურება გაწეულია კომპანიის თანამშრომლების მიერ. კომპანია თავის თანამშრომლებს არ უხდის პენსიას ან კომპანიიდან დათხოვნის შემდეგ რაიმე კომპენსაციას.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშებში, მათი გაგზავნის შემდეგ. ნებისმიერი ცვლილება ამ ფინანსურ ანგარიშებში, მათი გაგზავნის შემდეგ საჭიროებს კომპანიის მენეჯმენტის მიერ დამტკიცებას, რომელმაც მოახდინა ამ ფინანსური ანგარიშების გაგზავნის ავტორიზაცია.

4. ინფორმაცია გამოთვლის, არასარწმუნოების და შეფასებების ძირითადი წყაროების შესახებ

კომპანია ანგარიშობს და აკეთებს დაშვებას, რომლებიც გავლენას ახდენს თანხებზე, რომლებიც აღიარებულია ფინანსურ ანგარიშებში და აქტივების და ვალდებულებების თვით-ღირებულებაში შემდგომი ფინანსური წლის განმავლობაში. გამოთვლები და შეფასებები მუდმივად ფასდება და ეფუძნება მენეჯმენტის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც მიჩნეულია რომ გონივრულია ამ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა ასევე აკეთებს გარკვეულ დასკვნებს, გარდა გამოთვლებში მოცემულისა, ანგარიშგების პოლიტიკის გამოყენების დროს. შეფასებები, რომლებსაც აქვთ ყველაზე მეტი გავლენა თანხებზე, რომლებიც აღიარებულია ამ ფინანსურ ანგარიშებში და გამოთვლები, რომლებსაც შეუძლიათ გამოიწვიონ მნიშვნელოვანი რეგულირება აქტივების და ვალდებულებების თვით-ღირებულებაზე მომავალი წლის განმავლობაში, მოიცავს:

მოქმედი კომპანია. ამ ფინანსური ანგარიშების მომზადებისას მენეჯმენტი სარგებლობს არსებული სიტუაციით. ამ შეფასების გაკეთებისას მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, არსებული განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსური რესურსების წვდომა და ანალიზი გაუკეთა მაკრო-ეკონომიკურ განვითარებას კომპანიის ოპერაციებზე.

ქონების, ტექნიკა-დანადგარების და საინვესტიციო ქონების ვადა. ქონების, ტექნიკა-დანადგარების და საინვესტიციო ქონების ვადის გამოთვლა არის მენეჯმენტის შეფასების საკითხი მსგავსი აქტივების გამოყენებისას. აქტივის ვადის განსაზღვრისას მენეჯმენტი ითვალისწინებს მოსალოდნელ გამოყენებას, გამოთვლილ ტექნიკურ დაძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და ფიზიკურ გარემოს, რომელშიც აქტივი ოპერირებს. ცვლილებებმა ნებისმიერ ამ პირობებში ან გამოთვლებში შეიძლება გამოიწვიოს სამომავლო ცვეთის კოეფიციენტის რეგულირება.

გასაფორმებლად, რომლის გაწევა არ იქნებოდა საჭირო კონტრაქტის გაუფორმებლობის შემთხვევაში. კონტრაქტის გაფორმების ხარჯები, რომელსაც საწარმო გასწევდა მიუხედავად კონტრაქტის გაფორმებისა, აღიარდება როგორც გაწეული ხარჯი, თუ ეს ხარჯი კონკრეტულად არ ეკისრება მომხმარებელს, მიუხედავად კონტრაქტის გაფორმებისა.

თანამშრომლების სარგებელი. ხელფასები, სარგო, გადახდილი კუთვნილი საშვებულებო და ბიულეტენი, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებელი (როგორიცაა ჯანდაცვის და საბავშვო ბაღის მომსახურება) დარიცხულია პერიოდში, როდესაც შესაბამისი მომსახურება გაწეულია კომპანიის თანამშრომლების მიერ. კომპანია თავის თანამშრომლებს არ უხდის პენსიას ან კომპანიიდან დათხოვნის შემდეგ რაიმე კომპენსაციას.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშებში, მათი გაგზავნის შემდეგ. ნებისმიერი ცვლილება ამ ფინანსურ ანგარიშებში, მათი გაგზავნის შემდეგ საჭიროებს კომპანიის მენეჯმენტის მიერ დამტკიცებას, რომელმაც მოახდინა ამ ფინანსური ანგარიშების გაგზავნის ავტორიზაცია.

4. ინფორმაცია გამოთვლის, არასარწმუნოების და შეფასებების ძირითადი წყაროების შესახებ

კომპანია ანგარიშობს და აკეთებს დაშვებას, რომლებიც გავლენას ახდენს თანხებზე, რომლებიც აღიარებულია ფინანსურ ანგარიშებში და აქტივების და ვალდებულებების თვით-ღირებულებაში შემდგომი ფინანსური წლის განმავლობაში. გამოთვლები და შეფასებები მუდმივად ფასდება და ეფუძნება მენეჯმენტის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც მიჩნეულია რომ გონივრულია ამ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა ასევე აკეთებს გარკვეულ დასკვნებს, გარდა გამოთვლებში მოცემულისა, ანგარიშგების პოლიტიკის გამოყენების დროს. შეფასებები, რომლებსაც აქვთ ყველაზე მეტი გავლენა თანხებზე, რომლებიც აღიარებულია ამ ფინანსურ ანგარიშებში და გამოთვლები, რომლებსაც შეუძლიათ გამოიწვიონ მნიშვნელოვანი რეგულირება აქტივების და ვალდებულებების თვით-ღირებულებაზე მომავალი წლის განმავლობაში, მოიცავს:

მოქმედი კომპანია. ამ ფინანსური ანგარიშების მომზადებისას მენეჯმენტი სარგებლობს არსებული სიტუაციით. ამ შეფასების გაკეთებისას მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, არსებული განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსური რესურსების წვდომა და ანალიზი გაუკეთა მაკრო-ეკონომიკურ განვითარებას კომპანიის ოპერაციებზე.

ქონების, ტექნიკა-დანადგარების და საინვესტიციო ქონების ვადა. ქონების, ტექნიკა-დანადგარების და საინვესტიციო ქონების ვადის გამოთვლა არის მენეჯმენტის შეფასების საკითხი მსგავსი აქტივების გამოყენებისას. აქტივის ვადის განსაზღვრისას მენეჯმენტი ითვალისწინებს მოსალოდნელ გამოყენებას, გამოთვლილ ტექნიკურ დაძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და ფიზიკურ გარემოს, რომელშიც აქტივი ოპერირებს. ცვლილებებმა ნებისმიერ ამ პირობებში ან გამოთვლებში შეიძლება გამოიწვიოს სამომავლო ცვეთის კოეფიციენტის რეგულირება.

თუ გამოთვლილი სასარგებლო ვადა 10%-ით განსხვავდება მენეჯმენტის გამოთვლებისგან, გავლენა ცვეთაზე 2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის გაიზრდებოდა 57 ათასი ლარით ან შემცირდებოდა 57 ათასი ლარით (2018: ზრდა 38 ათასი ლარით ან შემცირება 38 ათასი ლარით).

საინვესტიციო ქონების, მატერიალურ-საწარმოო მარაგების და მიმდინარე მშენებლობის და ქონების, ტექნიკა-დანადგარების გაუფასურება. თითოეული ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიის ხელმძღვანელობა იყენებს პროფესიონალურ შეფასებას, განიხილავს რა საინვესტიციო ქონების, მატერიალურ-საწარმოო მარაგების და მიმდინარე სამუშაოს და ქონების, ტექნიკა-დანადგარების თვით-ღირებულებას, რათა განსაზღვროს არსებობს თუ არა მინიშნება, რომ ეს აქტივები განიცდის გაუფასურების ზარალს. თუ არსებობს რაიმე ასეთი მინიშნება, აქტივის ამოგებადი თანხა ანგარიშდება რათა განისაზღვროს გაუფასურების ზარალის მასშტაბი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). თუ შეუძლებელია გამოითვალოს ინდივიდუალური აქტივის ამოსაგები თანხა, კომპანია ახდენს ამოსაგები თანხის გამოთვლას შემოსავლის მიმღები ერთეულიდან, რომელსაც მიეკუთვნება აქტივი. ამოსაგები თანხის გამოთვლა ეფუძნება სამომავლო ფულადი სახსრების ბრუნვას და დარდება საჭირო საინვესტიციო ამონაგებს და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

5. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაცია

UFRS 16, ქირავნობა (გამოცემული 2016 წლის 13 იანვარს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით, დაწყებული 2019 წლის 1 იანვრიდან). კომპანიამ გადაწყვიტა გამოიყენოს სტანდარტი მისი სავალდებულო ამოქმედების თარიღიდან, ანუ 2019 წლის 1 იანვრიდან, მოდიციფირებული რეტროსპექტიული მეთოდის გამოყენებით, შესადარებელი მაგალითების ხელახალი ასახვის გარეშე და გამრტივებული მეთოდების გამოყენებით, რომლებიც ნებადართულია სტანდარტით. ქონების ქირავნოსბი აქტივების გამოყენების უფლება გაზომილია გადატანისას, ისე თითქოს ახალი წესები ყოველთვის ყოფილიყო გამოყენებული. ყველა სხვა უფლება აქტივების გამოყენებაზე გაზომილია ქირავნობის ვალდებულების თანხით ამოქმედებისას (რეგულირებულია ნებისმიერ წინასწარ გადახდილ ან დარიცხულ ხარჯზე).

კომპანიას ასევე გადაწყვეტილი აქვს რომ არ მოახდინოს გადაფასება მიუხედავად იმისა კონტრაქტი არის თუ მოიცავს ქირავნობას თავაპირველი გამოყენებისას. ამის ნაცვლად, კონტრაქტებისთვის, რომლებიც გაფორმებულია გადატანის თარიღამზე, კომპანია დაეყრდნო მის შეფასებას, რომელიც გაკეთებულია IAS 17-ის (ქირავნობა) და IFRIC 4-ის გამოყენებით, (გარიგებით განსაზღვრულია თუ არა ქირავნობა).

კოპანიას არ გააჩნია ქირავნობა 2019 წლის 1 იანვრისტის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, შესაბამისად IFRS-ის გამოყენებას არ აქვს რაიმე გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშებზე.

შემდეგი შეცვლილი სტანდარტები ძალაშია 2019 წლის 1 იანვრიდან, თუმცა არ აქვს რაიმე მატერიალური გავლენა კომპანიაზე:

ანა ქართველიშვილი

თუ გამოთვლილი სასარგებლო ვადა 10%-ით განსხვავდება მენეჯმენტის გამოთვლებისგან, გავლენა ცვეთაზე 2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის გაიზრდებოდა 57 ათასი ლარით ან შემცირდებოდა 57 ათასი ლარით (2018: ზრდა 38 ათასი ლარით ან შემცირება 38 ათასი ლარით).

საინვესტიციო ქონების, მატერიალურ-საწარმოო მარაგების და მიმდინარე მშენებლობის და ქონების, ტექნიკა-დანადგარების გაუფასურება. თითოეული ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიის ხელმძღვანელობა იყენებს პროფესიონალურ შეფასებას, განიხილავს რა საინვესტიციო ქონების, მატერიალურ-საწარმოო მარაგების და მიმდინარე სამუშაოს და ქონების, ტექნიკა-დანადგარების თვით-ღირებულებას, რათა განსაზღვროს არსებობს თუ არა მინიშნება, რომ ეს აქტივები განიცდის გაუფასურების ზარალს. თუ არსებობს რაიმე ასეთი მინიშნება, აქტივის ამოგებადი თანხა ანგარიშდება რათა განისაზღვროს გაუფასურების ზარალის მასშტაბი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). თუ შეუძლებელია გამოითვალოს ინდივიდუალური აქტივის ამოსაგები თანხა, კომპანია ახდენს ამოსაგები თანხის გამოთვლას შემოსავლის მიმღები ერთეულიდან, რომელსაც მიეკუთვნება აქტივი. ამოსაგები თანხის გამოთვლა ეფუძნება სამომავლო ფულადი სახსრების ბრუნვას და დარდება საჭირო საინვესტიციო ამონაგებს და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

5. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაცია

UFRS 16, ქირავნობა (გამოცემული 2016 წლის 13 იანვარს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით, დაწყებული 2019 წლის 1 იანვრიდან). კომპანიამ გადაწყვიტა გამოიყენოს სტანდარტი მისი სავალდებულო ამოქმედების თარიღიდან, ანუ 2019 წლის 1 იანვრიდან, მოდიციფირებული რეტროსპექტიული მეთოდის გამოყენებით, შესადარებელი მაგალითების ხელახალი ასახვის გარეშე და გამრტივებული მეთოდების გამოყენებით, რომლებიც ნებადართულია სტანდარტით. ქონების ქირავნოსბი აქტივების გამოყენების უფლება გაზომილია გადატანისას, ისე თითქოს ახალი წესები ყოველთვის ყოფილიყო გამოყენებული. ყველა სხვა უფლება აქტივების გამოყენებაზე გაზომილია ქირავნობის ვალდებულების თანხით ამოქმედებისას (რეგულირებულია ნებისმიერ წინასწარ გადახდილ ან დარიცხულ ხარჯზე).

კომპანიას ასევე გადაწყვეტილი აქვს რომ არ მოახდინოს გადაფასება მიუხედავად იმისა კონტრაქტი არის თუ მოიცავს ქირავნობას თავაპირველი გამოყენებისას. ამის ნაცვლად, კონტრაქტებისთვის, რომლებიც გაფორმებულია გადატანის თარიღამზე, კომპანია დაეყრდნო მის შეფასებას, რომელიც გაკეთებულია IAS 17-ის (ქირავნობა) და IFRIC 4-ის გამოყენებით, (გარიგებით განსაზღვრულია თუ არა ქირავნობა).

კოპანიას არ გააჩნია ქირავნობა 2019 წლის 1 იანვრისტის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, შესაბამისად IFRS-ის გამოყენებას არ აქვს რაიმე გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშებზე.

შემდეგი შეცვლილი სტანდარტები ძალაშია 2019 წლის 1 იანვრიდან, თუმცა არ აქვს რაიმე მატერიალური გავლენა კომპანიაზე:

- IFRIC 23 „არასარწმუნეობა საშემოსავლო გადასახადის დამუშავებაზე“ (გამოცემული 2017 წლის 7 ივნისს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით, 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).
- წინასწარი გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით - ცვლილებები IFRS 9-ში (გამოცემული 2017 წლის 12 ოქტომბერს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით, 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები IAS 28-ში „გრძელვადიანი პროცენტები ასოციაციებში და ერთობლივ საწარმოებში“ (გამოცემული 2017 წლის 12 ოქტომბერს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით, 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).
- წლიური გაუმჯობესება IFRS 2015-2017-ის ციკლში - ცვლილებები IFRS 3-ში, IFRS 11-ში, IAS 12-ში და IAS 23-ში (გამოცემული 2017 წლის 12 დეკემბერს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით, 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები IAS 19-ში „გეგმის შეცვლა, შემცირება ან მორიგება“ (გამოცემული 2018 წლის 7 თებერვალს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).

6. ახლად გამოქყევნებული საბუღალტრო წესები

გამოცემულია გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც სავალდებულოა ერთ წლიანი პერიოდებისთვის, დაწყებული 2019 წლის 1 იანვრიდან ან შემდგომი პერიოდიდან და რომლებიც კომპანიას მანამდე არ ჰქონდა დანერგილი.

ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ ჩარჩოზე (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს და ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის). შეცვლილი კონცეპტუალური ჩარჩო მოიცავს ახალ თავს გაზომვაზე; ინსტრუქციებს ანგარიშგების ფინანსურ შესრულებაზე; გაუმჯობესებულ ინსტრუქციებს და მითითებებს - განსაკუთრებით ვალდებულების განმარტებას; და განმარტებებს მნიშვნელოვან სფეროებში, როგორიცაა ხელმძღვანელობის ფუნქციები, არასარწმუნოების წინდახედულება და არასარწმუნოების გაზომვა ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საქმიანობის განსაზღვრა - ცვლილებები IFRS 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს და ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის). ცვლილებები ცვლის საქმიანობის განმარტებას. საქმიანობას უნდა ჰქონდეს შენატანი და თვითმყოფადი პროცესი, რასაც ერთობლივად მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვს შედეგების მიღების უნარზე. ახალი სახელმძღვანელო განსაზღვრავს ჩარჩოს იმი შესაფასებლად, თუ როდის არის წარმოდგენილი შემოსავალი და თვითმყოფადი პროცესი, მათ შორის ადრეული ეტაპის კომპანიებისთვის, რომელტაც არ აქვთ გამომუშავებული შედეგები. ორგანიზებული მუშახელი წარმოდგენილი უნდა იყოს როგორც კლასიფიკაციის პირობა როგორც ბიზნესი შედეგის გარეშე. „შედეგის“ მნიშვნელობა შევიწროვებულია და ორინტირებულია კლიენტებისთვის მიწოდებულ საქონელზე და მომსახურებაზე, საინვესტიციო შემოსავლის წარმოშობაზე და სხვა შემოსავალზე, და იგი გამორიცხავს ბრუნვას დაბალი ხარჯის

- IFRIC 23 „არასარწმუნეობა საშემოსავლო გადასახადის დამუშავებაზე“ (გამოცემული 2017 წლის 7 ივნისს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით, 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).
- წინასწარი გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით - ცვლილებები IFRS 9-ში (გამოცემული 2017 წლის 12 ოქტომბერს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით, 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები IAS 28-ში „გრძელვადიანი პროცენტები ასოციაციებში და ერთობლივ საწარმოებში“ (გამოცემული 2017 წლის 12 ოქტომბერს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით, 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).
- წლიური გაუმჯობესება IFRS 2015-2017-ის ციკლში - ცვლილებები IFRS 3-ში, IFRS 11-ში, IAS 12-ში და IAS 23-ში (გამოცემული 2017 წლის 12 დეკემბერს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით, 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები IAS 19-ში „გეგმის შეცვლა, შემცირება ან მორიგება“ (გამოცემული 2018 წლის 7 თებერვალს და მოქმედი ერთწლიანი პერიოდებით 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).

6. ახლად გამოქყევნებული საბუღალტრო წესები

გამოცემულია გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც სავალდებულოა ერთ წლიანი პერიოდებისთვის, დაწყებული 2019 წლის 1 იანვრიდან ან შემდგომი პერიოდიდან და რომლებიც კომპანიას მანამდე არ ჰქონდა დანერგილი.

ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ ჩარჩოზე (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს და ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის). შეცვლილი კონცეპტუალური ჩარჩო მოიცავს ახალ თავს გაზომვაზე; ინსტრუქციებს ანგარიშგების ფინანსურ შესრულებაზე; გაუმჯობესებულ ინსტრუქციებს და მითითებებს - განსაკუთრებით ვალდებულების განმარტებას; და განმარტებებს მნიშვნელოვან სფეროებში, როგორიცაა ხელმძღვანელობის ფუნქციები, არასარწმუნოების წინდახედულება და არასარწმუნოების გაზომვა ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საქმიანობის განსაზღვრა - ცვლილებები IFRS 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს და ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის). ცვლილებები ცვლის საქმიანობის განმარტებას. საქმიანობას უნდა ჰქონდეს შენატანი და თვითმყოფადი პროცესი, რასაც ერთობლივად მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვს შედეგების მიღების უნარზე. ახალი სახელმძღვანელო განსაზღვრავს ჩარჩოს იმი შესაფასებლად, თუ როდის არის წარმოდგენილი შემოსავალი და თვითმყოფადი პროცესი, მათ შორის ადრეული ეტაპის კომპანიებისთვის, რომელტაც არ აქვთ გამომუშავებული შედეგები. ორგანიზებული მუშახელი წარმოდგენილი უნდა იყოს როგორც კლასიფიკაციის პირობა როგორც ბიზნესი შედეგის გარეშე. „შედეგის“ მნიშვნელობა შევიწროვებულია და ორინტირებულია კლიენტებისთვის მიწოდებულ საქონელზე და მომსახურებაზე, საინვესტიციო შემოსავლის წარმოშობაზე და სხვა შემოსავალზე, და იგი გამორიცხავს ბრუნვას დაბალი ხარჯის

ფორმით და სხვა ეკონომიკურ სარგებელს. იგი ასევე აღარ არის საჭირო იმის შესაფასებლად შეუძლიათ თუ არა ბაზრის მოთამაშეებს შეცვალონ ნაკლული ელემენტები ან მოახდინონ შეძენილი აქტივობების და აქტივების ინტეგრირება.

საწარმოს შეუძლია გამოიყენოს „კონცენტრაციის ტესტი“. შეძენილი აქტივები არ წარმოადგენს ბიზნესს თუ შეძენილი აქტივების არსებითად ყველა სამართლიანი ღირებულება კონცენტრირებულია ერთ აქტივზე (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფზე). ცვლილებები პერსპექტიულია და კომპანია გამოიყენებს მათ და აფასებს მათ გაველნას 2020 წლის 1 იანვრიდან.

მატერიალურობის განსაზღვრა - ცვლილებები IAS 1 და IAS 8-ში (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს და ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის). ცვლილებები ადგენს მატერიალურის განმარტებას და თუ როგორ უნდა იქნა გამოყენებული განმარტების ჩართვით, რაც აქამდე მოცემული იყო IFRS-ის სხვა ნაწილში. ამასთანავე, განმარტებები, რომლებიც თან სდევს განსაზღვრებას, გაუმჯობესებულია. და ბოლოს, ცვლილებებმა უზრუნველყო, რომ მატერიალურის განმარტება თავსებადია ყველა IFRS სტანდარტთან. ინფორმაცია არის მატერიალური, თუ მისი გამოტოვებით, არასწორი გაცხადებით ან გაბუნდოვნებით გონივრულად შესაძლებელი იქნებოდა გავლენა მოეხდინა გადაწყვეტილებებზე, რომელსაც ზოგადი მიზნობრიობის ფინანსური ანგარიშების პირდაპირი მომხმარებელები აკეთებენ ამ ფინანსური ანგარიშების საფუძველზე, რომელიც უზრუნველყოფს ფინანსურ ინფორმაციას კონკრეტული ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშებზე.

საპროცენტო ზღვრული განაკვეთის რეფორმა - ცვლილებები IFRS 9, IAS 39 და IFRS 7-ში ***(გამოცემულია 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).*** ცვლილებები გამოწვეულია საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთების შეცვლით, როგორიცაა LIBOR და სხვა ბანკების მიერ შემოთავაზებული განაკვეთები ("IBORs"). ცვლილებები უზრუნველყოფს დროებითი გათავისუფლებას ჰეჯ-ბუღალტრული აღრიცხვის სპეციფიკურ მოთხოვნებს რომლებსაც პირდაპირი გავლენა აქვს IBOR– ის რეფორმით განსაზღვრულ ურთიერთობებზე. ფულადი სახსრების ჰეჯირების აღრიცხვა, როგორც IFRS 9, ისე IAS 39 თანახმად, განსაზღვრავს რომ მომავალში ფულადი სახსრების ფულადი სახსრები უნდა იყოს "მაღალ დონეზე სავარაუდო". როდესაც ეს ფულადი ნაკადები დამოკიდებულია IBOR– ზე, ცვლილებებით გათვალისწინებული შეღავათი ითვალისწინებს, რომ სუბიექტი რომელზეც საპროცენტო განაკვეთი დაფუძნებულია ფულადი სახსრების ნაკადებზე, არ იცვლება რეფორმის შედეგად. როგორც IAS 39, და IFRS 9 მოითხოვს მომავალზე გათვლილ პერსპექტიულ შეფასებას ჰეჯ-აღრიცხვის გამოყენების მიზნით. მიუხედავად იმისა, რომ ამჟამად IBOR– ისა და IBOR– ის შემცვლელი კურსების შესაბამისად ფულადი სახსრები თანაბრად ექვივალენტურია, რაც მინიმუმამდე დაიყვანს ყოველგვარ არაეფექტურობას, ეს შეიძლება აღარ იყოს ასე, რადგან რეფორმის თარიღი ახლოვდება. ცვლილებების თანახმად, სუბიექტმა შეიძლება ჩათვალოს, რომ საპროცენტო განაკვეთის ინდიკატორი, რომელზედაც დაფუძნებულია ფულადი ნაკადები, ჰეჯირების ინსტრუმენტი ან დაცული რისკი, არ შეცვლილა IBOR რეფორმით. IBOR- ის რეფორმამ შესაძლოა გამოიწვიოს დაცემა

ფორმით და სხვა ეკონომიკურ სარგებელს. იგი ასევე აღარ არის საჭირო იმის შესაფასებლად შეუძლიათ თუ არა ბაზრის მოთამაშეებს შეცვალონ ნაკლული ელემენტები ან მოახდინონ შეძენილი აქტივობების და აქტივების ინტეგრირება.

საწარმოს შეუძლია გამოიყენოს „კონცენტრაციის ტესტი“. შეძენილი აქტივები არ წარმოადგენს ბიზნესს თუ შეძენილი აქტივების არსებითად ყველა სამართლიანი ღირებულება კონცენტრირებულია ერთ აქტივზე (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფზე). ცვლილებები პერსპექტიულია და კომპანია გამოიყენებს მათ და აფასებს მათ გაველნას 2020 წლის 1 იანვრიდან.

მატერიალურობის განსაზღვრა - ცვლილებები IAS 1 და IAS 8-ში (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს და ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის). ცვლილებები ადგენს მატერიალურის განმარტებას და თუ როგორ უნდა იქნა გამოყენებული განმარტების ჩართვით, რაც აქამდე მოცემული იყო IFRS-ის სხვა ნაწილში. ამასთანავე, განმარტებები, რომლებიც თან სდევს განსაზღვრებას, გაუმჯობესებულია. და ბოლოს, ცვლილებებმა უზრუნველყო, რომ მატერიალურის განმარტება თავსებადია ყველა IFRS სტანდარტთან. ინფორმაცია არის მატერიალური, თუ მისი გამოტოვებით, არასწორი გაცხადებით ან გაბუნდოვნებით გონივრულად შესაძლებელი იქნებოდა გავლენა მოეხდინა გადაწყვეტილებებზე, რომელსაც ზოგადი მიზნობრიობის ფინანსური ანგარიშების პირდაპირი მომხმარებელები აკეთებენ ამ ფინანსური ანგარიშების საფუძველზე, რომელიც უზრუნველყოფს ფინანსურ ინფორმაციას კონკრეტული ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშებზე.

საპროცენტო ზღვრული განაკვეთის რეფორმა - ცვლილებები IFRS 9, IAS 39 და IFRS 7-ში ***(გამოცემულია 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის).*** ცვლილებები გამოწვეულია საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთების შეცვლით, როგორიცაა LIBOR და სხვა ბანკების მიერ შემოთავაზებული განაკვეთები ("IBORs"). ცვლილებები უზრუნველყოფს დროებითი გათავისუფლებას ჰეჯ-ბუღალტრული აღრიცხვის სპეციფიკურ მოთხოვნებს რომლებსაც პირდაპირი გავლენა აქვს IBOR– ის რეფორმით განსაზღვრულ ურთიერთობებზე. ფულადი სახსრების ჰეჯირების აღრიცხვა, როგორც IFRS 9, ისე IAS 39 თანახმად, განსაზღვრავს რომ მომავალში ფულადი სახსრების ფულადი სახსრები უნდა იყოს "მაღალ დონეზე სავარაუდო". როდესაც ეს ფულადი ნაკადები დამოკიდებულია IBOR– ზე, ცვლილებებით გათვალისწინებული შეღავათი ითვალისწინებს, რომ სუბიექტი რომელზეც საპროცენტო განაკვეთი დაფუძნებულია ფულადი სახსრების ნაკადებზე, არ იცვლება რეფორმის შედეგად. როგორც IAS 39, და IFRS 9 მოითხოვს მომავალზე გათვლილ პერსპექტიულ შეფასებას ჰეჯ-აღრიცხვის გამოყენების მიზნით. მიუხედავად იმისა, რომ ამჟამად IBOR– ისა და IBOR– ის შემცვლელი კურსების შესაბამისად ფულადი სახსრები თანაბრად ექვივალენტურია, რაც მინიმუმამდე დაიყვანს ყოველგვარ არაეფექტურობას, ეს შეიძლება აღარ იყოს ასე, რადგან რეფორმის თარიღი ახლოვდება. ცვლილებების თანახმად, სუბიექტმა შეიძლება ჩათვალოს, რომ საპროცენტო განაკვეთის ინდიკატორი, რომელზედაც დაფუძნებულია ფულადი ნაკადები, ჰეჯირების ინსტრუმენტი ან დაცული რისკი, არ შეცვლილა IBOR რეფორმით. IBOR- ის რეფორმამ შესაძლოა გამოიწვიოს დაცემა 80-125%-ის მიღმა, რომელიც საჭიროა

80-125%-ის მიღმა, რომელიც საჭიროა რეტროსპექტული ტესტის მიხედვით, IAS 39-ით. IAS 39-ში შეიტანეს ცვლილებები, რათა გამონაკლისი იყოს რეტროსპექტული ეფექტურობის ტესტისგან, ისე, რომ ჰეჯირება არ შეჩერდეს IBOR– სთან დაკავშირებული გაურკვევლობის პერიოდში, მხოლოდ იმის გამო, რომ რეტროსპექტული ეფექტურობა ამ დიაპაზონის მიღმაა. ამასთან, ჰეჯირების აღრიცხვის სხვა მოთხოვნები, მათ შორის პერსპექტიული შეფასება, ჯერ კიდევ უნდა მოხდეს. ზოგიერთ ჰეჯში, დაცული ნივთი ან დაცული რისკი არის ხელშეკრულებით განსაზღვრული IBOR რისკის კომპონენტი. იმისათვის, რომ გამოყენებული იქნას ჰეჯირების აღრიცხვა, როგორც IFRS 9, ასევე IAS 39 მოითხოვს რისკის განსაზღვრულ კომპონენტის ცალკე იდენტიფიცირებას და სანდო გაზომვას. ცვლილებების თანახმად, მხოლოდ რისკის კომპონენტი უნდა იყოს ცალკე იდენტიფიცირებადი თავდაპირველი ჰეჯირების აღნიშვნისას და არა მიმდინარე საფუძველზე. მაკრო ჰეჯირების კონტექსტში, როდესაც პირი ხშირად ახდენს ჰეჯირების ურთიერთობას, შემსუბუქება ეხება ჰეჯირებული ერთეულიდან, როდესაც ერთეული თავდაპირველად გამიზნული იყო ჰეჯირების ურთიერთობაში. ნებისმიერი ჰეჯირების არაეფექტურობა კვლავ აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში როგორც IAS 39, ასევე IFRS 9 თანახმად. ცვლილებები გამოიკვეთა, თუ როდის დასრულდება შემსუბუქება, რომელიც მოიცავს საპროცენტო განაკვეთის საორიენტაციო რეფორმით გამოწვეულ გაურკვევლობას. ცვლილებები მოითხოვს, რომ ინვესტორებს მიაწოდონ დამატებითი ინფორმაცია ინვესტიციებთან ურთიერთობის შესახებ, რომლებზეც უშუალო გავლენას ახდენს ეს გაურკვევლობები, მათ შორის ჰეჯინგის ინსტრუმენტების ნომინალური რაოდენობა, რომელზედაც გამოიყენება შემსუბუქებები, ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ვარაუდი ან განაჩენი, რომელიც გაკეთებულია შემსუბუქების გამოყენებაში, და ხარისხობრივი გამჟღავნების შესახებ. იმის შესახებ, თუ რა გავლენას ახდენს ორგანიზაცია IBOR რეფორმით და მართავს გარდამავალ პროცესს. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაში. თუ სხვაგვარად არ არის აღწერილი ზემოთ, ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები სავარაუდოდ არ იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები ზოგადად მიიჩნევიან დაკავშირებულად, თუ ისინი არიან მხარეები ერთობლივი კონტროლის ქვეშ ან თუ ერთ მხარეს აქვს შესაძლებლობა აკონტროლოს მეორე მხარე ან შეუძლია გამოიყენოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას, ყურადღება მიმართულია ურთიერთობის ძირითად არსზე, არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმაზე.

ნარჩენი ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან შემდეგია:

რეტროსპექტული ტესტის მიხედვით, IAS 39-ით. IAS 39-ში შეიტანეს ცვლილებები, რათა გამონაკლისი იყოს რეტროსპექტული ეფექტურობის ტესტისგან, ისე, რომ ჰეჯირება არ შეჩერდეს IBOR– სთან დაკავშირებული გაურკვევლობის პერიოდში, მხოლოდ იმის გამო, რომ რეტროსპექტული ეფექტურობა ამ დიაპაზონის მიღმაა. ამასთან, ჰეჯირების აღრიცხვის სხვა მოთხოვნები, მათ შორის პერსპექტიული შეფასება, ჯერ კიდევ უნდა მოხდეს. ზოგიერთ ჰეიჯში, დაცული ნივთი ან დაცული რისკი არის ხელშეკრულებით განსაზღვრული IBOR რისკის კომპონენტი. იმისათვის, რომ გამოყენებული იქნას ჰეჯირების აღრიცხვა, როგორც IFRS 9, ასევე IAS 39 მოითხოვს რისკის განსაზღვრულ კომპონენტის ცალკე იდენტიფიცირებას და სანდო გაზომვას. ცვლილებების თანახმად, მხოლოდ რისკის კომპონენტი უნდა იყოს ცალკე იდენტიფიცირებადი თავდაპირველი ჰეჯირების აღნიშვნისას და არა მიმდინარე საფუძველზე. მაკრო ჰეჯირების კონტექსტში, როდესაც პირი ხშირად ახდენს ჰეჯირების ურთიერთობას, შემსუბუქება ეხება ჰეჯირებული ერთეულიდან, როდესაც ერთეული თავდაპირველად გამიზნული იყო ჰეჯირების ურთიერთობაში. ნებისმიერი ჰეჯირების არაეფექტურობა კვლავ აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში როგორც IAS 39, ასევე IFRS 9 თანახმად. ცვლილებები გამოიკვეთა, თუ როდის დასრულდება შემსუბუქება, რომელიც მოიცავს საპროცენტო განაკვეთის საორიენტაციო რეფორმით გამოწვეულ გაურკვევლობას. ცვლილებები მოითხოვს, რომ ინვესტორებს მიაწოდონ დამატებითი ინფორმაცია ინვესტიციებთან ურთიერთობის შესახებ, რომლებზეც უშუალო გავლენას ახდენს ეს გაურკვევლობები, მათ შორის ჰეიჯინგის ინსტრუმენტების ნომინალური რაოდენობა, რომელზედაც გამოიყენება შემსუბუქებები, ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ვარაუდი ან განაჩენი, რომელიც გაკეთებულია შემსუბუქების გამოყენებაში, და ხარისხობრივი გამჟღავნების შესახებ. იმის შესახებ, თუ რა გავლენას ახდენს ორგანიზაცია IBOR რეფორმით და მართავს გარდამავალ პროცესს. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაში. თუ სხვაგვარად არ არის აღწერილი ზემოთ, ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები სავარაუდოდ არ იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები ზოგადად მიიჩნევიან დაკავშირებულად, თუ ისინი არიან მხარეები ერთობლივი კონტროლის ქვეშ ან თუ ერთ მხარეს აქვს შესაძლებლობა აკონტროლოს მეორე მხარე ან შეუძლია გამოიყენოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას, ყურადღება მიმართულია ურთიერთობის ძირითად არსზე, არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმაზე.

ნარჩენი ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2019		31 დეკემბერი 2018	
	დამფუძნებელი კომპანია	EUCC	დამფუძნებელი კომპანია	EUCC
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	3	-	-
სესხები და ნასესხები თანხები	31,729	-	33,272	-

შემოსავალი და ხარჯები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასი	2019		2018	
	დამფუძნებელი კომპანია	EUCC	დამფუძნებელი კომპანია	EUCC
საპროცენტო ხარჯი	1,708	-	2,140	-
სხვა შემოსავალი	-	4	-	-

მთავარი მენეჯმენტის ანაზღაურება. მთავარი მენეჯმენტი მოიცავს კომპანიის მთავარი მენეჯმენტის ოთხ ძირითად წევრს. მათი ანაზღაურება მოცემულია ქვემოთ:

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2019		31 დეკემბერი 2018	
	ხარჯზე დარიცხული ვალდებულება		ხარჯზე დარიცხული ვალდებულება	
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები	393	-	479	-
სულ მთავარი მენეჯმენტის ანაზღაურება	393	-	479	-

8. ქონება, ტექნიკა-დანადგარები

მოძრაობა თვით-ღირებულებაში, ქონებაში და ტექნიკა-დანადგარებში, შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასი	შენობები	ტექნიკა-დანადგარები	ავეჯი და ფიქსტურა	მიმდინარე მშენებლობა	სულ
ხარჯი					
2018 წლის 1 იანვრისთვის	499	86	285	6,552	7,422
დამატებები	42	263	352	-	657
გასხვისება		(27)			(27)
გადატანა მატერიალურ-საწარმოო მარაგებიდან	6,552	-	-	(6,552)	-
2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	7,093	322	637	-	8,052
დამატებები	-	180	-	-	180
2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	7,093	502	637	-	8,232

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2019		31 დეკემბერი 2018	
	დამფუძნებელი კომპანია	EUCC	დამფუძნებელი კომპანია	EUCC
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	3	-	-
სესხები და ნასესხები თანხები	31,729	-	33,272	-

შემოსავალი და ხარჯები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასი	2019		2018	
	დამფუძნებელი კომპანია	EUCC	დამფუძნებელი კომპანია	EUCC
საპროცენტო ხარჯი	1,708	-	2,140	-
სხვა შემოსავალი	-	4	-	-

მთავარი მენეჯმენტის ანაზღაურება. მთავარი მენეჯმენტი მოიცავს კომპანიის მთავარი მენეჯმენტის ოთხ ძირითად წევრს. მათი ანაზღაურება მოცემულია ქვემოთ:

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2019		31 დეკემბერი 2018	
ქართულ ლარში, ათასი	ხარჯზე დარიცხული ვალდებულება		ხარჯზე დარიცხული ვალდებულება	
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები	393	-	479	-
სულ მთავარი მენეჯმენტის ანაზღაურება	393	-	479	-

---

8. ქონება, ტექნიკა-დანადგარები

მოძრაობა თვით-ღირებულებაში, ქონებაში და ტექნიკა-დანადგარებში, შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასი	შენობები	ტექნიკა-დანადგარები	ავეჯი და ფიქსტურა	მიმდინარე მშენებლობა	სულ
ხარჯი					
2018 წლის 1 იანვრისთვის	499	86	285	6,552	7,422
დამატებები	42	263	352	-	657
გასხვისება		(27)			(27)
გადატანა მატერიალურ-საწარმოო მარაგებიდან	6,552	-	-	(6,552)	-
2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	**7,093**	**322**	**637**	**-**	**8,052**
დამატებები	-	180	-	-	180
2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	**7,093**	**502**	**637**	**-**	**8,232**

აკუმულირებული გაუფასურება					
2018 წლის 1 იანვრისთვის	41	51	86	-	178
გაუფასურების ხარჯი	217	48	110	-	375
2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	**258**	**99**	**196**	-	**553**
გაუფასურების ხარჯი	355	89	127	-	571
2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	**613**	**188**	**323**	-	**1,124**
თვით-ღირებულება					
2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	**6,835**	**223**	**441**	-	**7,499**
2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	**6,480**	**314**	**314**	-	**7,108**

2018 წელს შენობების დამატება წარმოადგენს დასრულებულ მიმდინარე მშენებლობას, მათ შორის საცურაო აუზს 1,038 კვ. მეტრი, ფიტნეს და იოგას ცენტრს 470 კვ. მეტრი, ტერასას 290 კვ. მეტრი, საკონფერენციო დარბაზი 120 კვ. მეტრი, ბიზნეს ლაუნჯს 85 კვ. მეტრი და სილამაზის სალონს 44 კვ. მეტრი.

9. დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა

დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს („დღგ“). დღგ აქტივები უკავშირდება მომსახურებას და სამშენებლო სამუშაოებს, რომლებიც შეძენილია კომპანიის მიერ საცხოვრებელი ფართის აშენებასთან დაკავშირებით. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად, კომპანიას შეუძლია გამოიყენოს დღგ აქტივები ნებისმიერი სხვა საგადასახადო ვალდებულებისთვის, რომელიც წარმოიშვება მომავალში. კომპანიის ხელმძღვანელობა აცხადებს, რომ დღგ სრულად ექვემდებარება დაბრუნებას.

10. მატერიალურ-საწარმოო რეზერვები

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მატერიალურ-საწარმოო ქონება - მიმდინარე სამუშაო	10,511	9,378
მატერიალურ-საწარმოო ქონება- დასრულებული	8,318	24,590
სხვა მატერიალურ-საწარმოო ქონება	283	158
სულ მიმდინარე მატერიალურ-საწარმოო რეზერვები	**19,112**	**34,126**

მატერიალურ-საწარმოო მარაგების მოძრაობა (დასრულებული და მიმდინარე), გარდა სხვა მარაგებისა, იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასი	2019	2018
1 იანვრისთვის	**33,968**	**62,274**
სამშენებლო ხარჯები	1,133	4,199
სხვა მოძრაობა	(531)	-
კაპიტალიზებული წილი	-	1,328

აკუმულირებული გაუფასურება					
2018 წლის 1 იანვრისთვის	41	51	86	-	178
გაუფასურების ხარჯი	217	48	110	-	375
2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	**258**	**99**	**196**	**-**	**553**
გაუფასურების ხარჯი	355	89	127	-	571
2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	**613**	**188**	**323**	**-**	**1,124**
თვითღირებულება					
2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	**6,835**	**223**	**441**	**-**	**7,499**
2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	**6,480**	**314**	**314**	**-**	**7,108**

2018 წელს შენობების დამატება წარმოადგენს დასრულებულ მიმდინარე მშენებლობას, მათ შორის საცურაო აუზს 1,038 კვ. მეტრი, ფიტნეს და იოგას ცენტრს 470 კვ. მეტრი, ტერასას 290 კვ. მეტრი, საკონფერენციო დარბაზი 120 კვ. მეტრი, ბიზნეს ლაუნჯს 85 კვ. მეტრი და სილამაზის სალონს 44 კვ. მეტრი.

9. დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა

დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს („დღგ“). დღგ აქტივები უკავშირდება მომსახურებას და სამშენებლო სამუშაოებს, რომლებიც შეძენილია კომპანიის მიერ საცხოვრებელი ფართის აშენებასთან დაკავშირებით. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად, კომპანიას შეუძლია გამოიყენოს დღგ აქტივები ნებისმიერი სხვა საგადასახადო ვალდებულებისთვის, რომელიც წარმოიშვება მომავალში. კომპანიის ხელმძღვანელობა აცხადებს, რომ დღგ სრულად ექვემდებარება დაბრუნებას.

10. მატერიალურ-საწარმოო რეზერვები

ქართულ ლარში, ათასი	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
მატერიალურ-საწარმოო ქონება - მიმდინარე სამუშაო	10,511	9,378
მატერიალურ-საწარმოო ქონება- დასრულებული	8,318	24,590
სხვა მატერიალურ-საწარმოო ქონება	283	158
სულ მიმდინარე მატერიალურ-საწარმოო რეზერვები	**19,112**	**34,126**

მატერიალურ-საწარმოო მარაგების მოძრაობა (დასრულებული და მიმდინარე), გარდა სხვა მარაგებისა, იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასი

	2019	**2018**
1 იანვრისთვის	**33,968**	**62,274**
სამშენებლო ხარჯები	1,133	4,199
სხვა მოძრაობა	(531)	-
კაპიტალიზებული წილი	-	1,328

საინვესტიციო ქონებიდან გადმოტანა	-	8,429
გასხვისება	(15,741)	(42,262)
31 დეკემბრისთვის	**18,829**	**33,968**

11. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ბანკის მიმდინარე ანგარიში	2,668	3,971
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**2,668**	**3,971**

ფულის და ფულის ეკვივალენტების ნაშთების კრედიტორული ხარისხი, გარდა ხელზე არსებული ფულადი ნაშთებისა შეფასებულია როგორც „ბ“, ფიტჩის საკრედიტო სააგენტოს მიხედვით, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და არ არის არც ვადაგასული ან გაუფასურებული.

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
- აშშ დოლარი	749	2,265
- ევრო	-	1
- ლარი	1,919	1,705
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**2,668**	**3,971**

12. საწესდებო კაპიტალი

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის საწესდებო და გადახდილი კაპიტალი შეადგენდა 26,074 ათას ლარს (15,000 ათასი აშშ დოლარი).

13. სესხები

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მიმდინარე		
სესხები დამფუძნებელი კომპანიიდან	-	-
სულ მიმდინარე სესხები	-	-
გრძლვადიანი		
სესხები დამფუძნებელი კომპანიიდან	31,729	33,272
სულ გრძელვადიანი სესხები	**31,729**	**33,272**
სულ სესხები	**31,729**	**33,272**

კომპანიას მიღებული აქვს სესხი 50,000 ათასი აშშ დოლარამდე დამფუძნებელი კომპანიისგან. სესხი არ არის უზრუნველყოფილი, საკონტრაქტო ვადამოსულობის თარიღით 2025 წლის 31 დეკემბერი. ეს მარტივი პროცენტი ერიცხება სესხის ძირის ნაშთს წლიური საპროცენტო განაკვეთით 11%. კონტრაქტის შესაბამისად ძირი და დარიცხული პროცენტი გადახდი უნდა იქნეს მომწიფებისას.

საინვესტიციო ქონებიდან გადმოტანა	-	8,429
გასხვისება	(15,741)	(42,262)
31 დეკემბრისთვის	**18,829**	**33,968**

11. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ქართულ ლარში, ათასი	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
ბანკის მიმდინარე ანგარიში	2,668	3,971
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**2,668**	**3,971**

ფულის და ფულის ეკვივალენტების ნაშთების კრედიტორული ხარისხი, გარდა ხელზე არსებული ფულადი ნაშთებისა შეფასებულია როგორც „ბ“, ფიტჩის საკრედიტო სააგენტოს მიხედვით, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და არ არის არც ვადაგასული ან გაუფასურებული.

ქართულ ლარში, ათასი	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
- აშშ დოლარი	749	2,265
- ევრო	-	1
- ლარი	1,919	1,705
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**2,668**	**3,971**

12. საწესდებო კაპიტალი

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის საწესდებო და გადახდილი კაპიტალი შეადგენდა 26,074 ათას ლარს (15,000 ათასი აშშ დოლარი).

13. სესხები

ქართულ ლარში, ათასი	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
მიმდინარე		
სესხები დამფუძნებელი კომპანიიდან	**-**	**-**
სულ მიმდინარე სესხები	-	**-**
გრძლვადიანი		
სესხები დამფუძნებელი კომპანიიდან	31,729	**33,272**
სულ გრძელვადიანი სესხები	**31,729**	**33,272**
სულ სესხები	**31,729**	**33,272**

კომპანიას მიღებული აქვს სესხი 50,000 ათასი აშშ დოლარამდე დამფუძნებელი კომპანიისგან. სესხი არ არის უზრუნველყოფილი, საკონტრაქტო ვადამოსულობის თარიღით 2025 წლის 31 დეკემბერი. ეს მარტივი პროცენტი ერიცხება სესხის ძირის ნაშთს წლიური საპროცენტო განაკვეთით 11%. კონტრაქტის შესაბამისად ძირი და დარიცხული პროცენტი გადახდი უნდა იქნეს მომწიფებისას.

კომპანიის სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარში.

ფინანსური აქტივობებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეთანხმება. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობიდან და მოძრაობები კომპანიის ვალდებულებებში, რომლებიც წარმოიშვება ფინანსური აქტივობებიდან თითოეული წარმოდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები არის ისინი, რომლებიც მოცემულია ფულადი სახსრების ნაკადის ფინანსურ ანგარიშში:

ქართულ ლარში, ათასი	2019	2018
ვალდებულებები ფინანსური აქტივობებიდან 1 იანვრისთვის	33,272	70,569
ძირის დამატება	2,580	-
დარიცხული პროცენტი	1,708	3,468
გადახდილი ძირი	(7,792)	(41,004)
უცხოური ვალუტის გაცვლა	1,961	239
ვალდებულებები ფინანსური აქტივობებიდან 31 დეკემბრისთვის	31,729	33,272

კაპიტალიზებული პროცენტი 2018 წლის განმავლობაში შეადგენდა 1,328 ათას ლარს (შენიშვნა 10).

სესხები ნომინალური ღირებულებით. ამ ფინანსური ანგარიშის მომხმარებელთათვის დამატებითი ინფორმაციის დაკმაყოფილების მიზნით, მენეჯმენტმა მოამზადა სესხების და მათთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯების ერთიანი მონაცემები, წარმოდგენილი ამ ფინანსურ ანგარიშში (ანუ ამორტიზირებული ხარჯი) იმ თანხებზე, რომლებიც წარმოდგენილი იქნებოდა საკონტრაქტო პირობებით (ანუ ნომინალური ღირებულება).

ქართულ ლარში, ათასი	2019	2018
სესხები ნომინალური ღირებულებით 1 იანვრისთვის	35,004	70,569
ძირის დამატება	2,580	-
დარიცხული პროცენტი	1,775	4,968
გადახდილი ძირი	(7,792)	(41,004)
უცხოური ვალუტის გაცვლა	2,086	471
სესხები ნომინალური ღირებულებით 31 დეკემბრისთვის	33,653	35,004
გავლენა ამორტიზირებულ ხარჯზე სესხებზე გათვლით	(1,924)	(1,732)
სესხები ამორტიზირებული ღირებულებით 31 დეკემბრისთვის	31,729	33,272

ქართულ ლარში, ათასი	2019	2018
სულ ნომინალური პროცენტი დარიცხული წელიწადში	1,775	4,968
ეფექტი ამორტიზაციის ხარჯით გამოთვლილი დარიცხულ პროცენტზე	(67)	(1,500)
ეფექტური პროცენტი დარიცხული წელიწადში	1,708	3,468

კომპანიის სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარში.

ფინანსური აქტივობებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეთანხმება. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობიდან და მოძრაობები კომპანიის ვალდებულებებში, რომლებიც წარმოიშვება ფინანსური აქტივობებიდან თითოეული წარმოდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები არის ისინი, რომლებიც მოცემულია ფულადი სახსრების ნაკადის ფინანსურ ანგარიშში:

ქართულ ლარში, ათასი	**2019**	**2018**
ვალდებულებები ფინანსური აქტივობებიდან 1 იანვრისთვის	**33,272**	**70,569**
ძირის დამატება	2,580	-
დარიცხული პროცენტი	1,708	3,468
გადახდილი ძირი	(7,792)	(41,004)
უცხოური ვალუტის გაცვლა	1,961	239
ვალდებულებები ფინანსური აქტივობებიდან 31 დეკემბრისთვის	**31,729**	**33,272**

კაპიტალიზებული პროცენტი 2018 წლის განმავლობაში შეადგენდა 1,328 ათას ლარს (შენიშვნა 10).

სესხები ნომინალური ღირებულებით. ამ ფინანსური ანგარიშის მომხმარებელთათვის დამატებითი ინფორმაციის დაკმაყოფილების მიზნით, მენეჯმენტმა მოამზადა სესხების და მათთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯების ერთიანი მონაცემები, წარმოდგენილი ამ ფინანსურ ანგარიშში (ანუ ამორტიზირებული ხარჯი) იმ თანხებზე, რომლებიც წარმოდგენილი იქნებოდა საკონტრაქტო პირობებით (ანუ ნომინალური ღირებულება).

ქართულ ლარში, ათასი	**2019**	**2018**
სესხები ნომინალური ღირებულებით 1 იანვრისთვის	**35,004**	70,569
ძირის დამატება	2,580	-
დარიცხული პროცენტი	1,775	4,968
გადახდილი ძირი	(7,792)	(41,004)
უცხოური ვალუტის გაცვლა	2,086	471
სესხები ნომინალური ღირებულებით 31 დეკემბრისთვის	**33,653**	**35,004**
გავლენა ამორტიზირებულ ხარჯზე სესხებზე გათვლით	(1,924)	(1,732)
სესხები ამორტიზირებული ღირებულებით 31 დეკემბრისთვის	**31,729**	**33,272**

ქართულ ლარში, ათასი	**2019**	**2018**
სულ ნომინალური პროცენტი დარიცხული წელიწადში	1,775	4,968
ეფექტი ამორტიზაციის ხარჯით გამოთვლილი დარიცხულ პროცენტზე	(67)	(1,500)
ეფექტური პროცენტი დარიცხული წელიწადში	**1,708**	**3,468**

---

14. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

კომპანიას აღიარებული აქვს შემდეგი ვალდებულებები, რომლებიც გამომდინარეობს ავანსებიდან, რომლებიც მიღებულია მომხმარებლებთან გაფორმებული კონტრაქტების საფუძველზე გაყიდული ქონებიდან:

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	188	5,053
სულ მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	188	**5,053**

საკონტრაქტო ვალდებულებებთან დაკავშირებით აღიარებული შემოსავლები. 5,053 ათასი ლარი აღიარებულ იქნა მიმდინარე ანგარიშგების პერიოდში მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებით მიმდინარე ანგარიშგების პერიოდში, 2019 წლის 1 იანვრისთვის მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებით.

შეუსრულებელი კონტრაქტები მომხმარებლებთან: ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია შეუსრულებელ მოვალეობებთან დაკავშირებით, რომელიც გამომდინარეობს მომხმარებლებთან გაფორმებული ნასყიდობის კონტრაქტებიდან.

ქართულ ლარში, ათასი	2019	2018
კონტრაქტებში დაფიქსირებული ოპერაციის ფასის ჯამური თანხა, რომლებიც სრულად შეუსრულებელია 2019 წლის 1 იანვრისთვის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,541	7,920

მენეჯმენტი მოელის, რომ ოპერაციის ფასის 100% (1,541 ათასი ლარი), 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შეუსრულებელი კონტრაქტების შესაბამისად აღიარდება შემოსავალში მომდევნო ანგარიშგების პერიოდისთვის.

15. სავაჭრო და სხვა გადასახდელები

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
გადასახდელები მშენებლობისთვის	210	831
სხვა სავაჭრო გადასახდელები	220	469
სულ სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	**430**	**1,300**

14. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

კომპანიას აღიარებული აქვს შემდეგი ვალდებულებები, რომლებიც გამომდინარეობს ავანსებიდან, რომლებიც მიღებულია მომხმარებლებთან გაფორმებული კონტრაქტების საფუძველზე გაყიდული ქონებიდან:

ქართულ ლარში, ათასი	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	188	5,053
სულ მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	188	**5,053**

საკონტრაქტო ვალდებულებებთან დაკავშირებით აღიარებული შემოსავლები. 5,053 ათასი ლარი აღიარებულ იქნა მიმდინარე ანგარიშგების პერიოდში მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებით მიმდინარე ანგარიშგების პერიოდში, 2019 წლის 1 იანვრისთვის მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებით.

შეუსრულებელი კონტრაქტები მომხმარებლებთან: ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია შეუსრულებელ მოვალეობებთან დაკავშირებით, რომელიც გამომდინარეობს მომხმარებლებთან გაფორმებული ნასყიდობის კონტრაქტებიდან.

ქართულ ლარში, ათასი	**2019**	**2018**
კონტრაქტებში დაფიქსირებული ოპერაციის ფასის ჯამური თანხა, რომლებიც სრულად შეუსრულებელია 2019 წლის 1 იანვრისთვის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,541	7,920

მენეჯმენტი მოელის, რომ ოპერაციის ფასის 100% (1,541 ათასი ლარი), 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შეუსრულებელი კონტრაქტების შესაბამისად აღიარდება შემოსავალში მომდევნო ანგარიშგების პერიოდისთვის.

15. სავაჭრო და სხვა გადასახდელები

ქართულ ლარში, ათასი	**31 დეკემბერი 2019**	**31 დეკემბერი 2018**
გადასახდელები მშენებლობისთვის	210	831
სხვა სავაჭრო გადასახდელები	220	469
სულ სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	**430**	**1,300**

16. შესამოსავლები ქონების გაყიდვიდან და სხვა მომსახურებიდან

ქართულ ლარში, ათასი	2019	2018
შემოსავლები ქონების გაყიდვიდან	19,207	40,202
შემოსავლები სხვა მომსახურებიდან	301	142
სულ შემოსავლები ქონების გაყიდვიდან	**19,508**	**40,344**

„თბილისი გარდენს"-ის პირველი თაუერი ოფიციალურად ექსპლუატაციაში შევიდა 2018 წლის ივნისში და კომპანიამ დაიწყო ქონების გაყიდვიდან შემოსავლების მიღება.

17. სხვა ზოგადი ხარჯები

ქართულ ლარში, ათასი	2019	2018
კომუნალური ხარჯი	335	48
მარკეტინგის ხარჯი	114	864
საგადასახადო ხარჯი	61	53
პროფესიონალური ხარჯი, გარდა აუდიტისა	44	43
აუდიტის ხარჯები (*)	44	17
დაზღვევის ხარჯი	44	43
გაუფასურების უზრუნველყოფა	42	-
საბანკო ხარჯი	39	182
საკომუნიკაციო მომსახურების ხარჯი	7	165
საოფისე ხარჯი	7	-
საწვავის ხარჯი	4	10
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	147	53
სულ სხვა ზოგადი ხარჯები	**888**	**1,478**

(*) აუდიტის ხარჯი, გადახდილი აუდიტისთვის და სხვა პროფესიონალური სერვისებისთვის, რომლებიც შესრულებულია აუდიტორის/აუდიტის ფირმის მიერ, როგორც განსაზღვრულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონში 2019 წელს ეხება მომსახურებას, რომელიც მიწოდებულია 2018 ფინანსურ წელს (შესაბამისად, 2018 წელს გაწეული ხარჯი ეხება მომსახურებას 2017 წლისთვის).

18. დამატებითი გაუთვალისწინებელი ხარჯები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონებში, ოფიციალურ დადგენილებებში და სასამართლოს გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირად გაურკვეველი, ურთიერთსაწინააღმდეგოა და სხვადასხვა

16. შესამოსავლები ქონების გაყიდვიდან და სხვა მომსახურებიდან

ქართულ ლარში, ათასი	**2019**	**2018**
შემოსავლები ქონების გაყიდვიდან	19,207	40,202
შემოსავლები სხვა მომსახურებიდან	301	142
სულ შემოსავლები ქონების გაყიდვიდან	**19,508**	**40,344**

„თბილისი გარდენს“-ის პირველი თაუერი ოფიციალურად ექსპლუატაციაში შევიდა 2018 წლის ივნისში და კომპანიამ დაიწყო ქონების გაყიდვიდან შემოსავლების მიღება.

17. სხვა ზოგადი ხარჯები

ქართულ ლარში, ათასი	**2019**	**2018**
კომუნალური ხარჯი	335	48
მარკეტინგის ხარჯი	114	864
საგადასახადო ხარჯი	61	53
პროფესიონალური ხარჯი, გარდა აუდიტისა	44	43
აუდიტის ხარჯები (*)	44	17
დაზღვევის ხარჯი	44	43
გაუფასურების უზრუნველყოფა	42	-
საბანკო ხარჯი	39	182
საკომუნიკაციო მომსახურების ხარჯი	7	165
საოფისე ხარჯი	7	-
საწვავის ხარჯი	4	10
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	147	53
სულ სხვა ზოგადი ხარჯები	**888**	**1,478**

(*) აუდიტის ხარჯი, გადახდილი აუდიტისთვის და სხვა პროფესიონალური სერვისებისთვის, რომლებიც შესრულებულია აუდიტორის/აუდიტის ფირმის მიერ, როგორც განსაზღვრულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონში 2019 წელს ეხება მომსახურებას, რომელიც მიწოდებულია 2018 ფინანსურ წელს (შესაბამისად, 2018 წელს გაწეული ხარჯი ეხება მომსახურებას 2017 წლისთვის).

18. დამატებითი გაუთვალისწინებელი ხარჯები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონებში, ოფიციალურ დადგენილებებში და სასამართლოს გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირად გაურკვეველი, ურთიერთსაწინააღმდეგოა და სხვადასხვა

საგადასახადო ორგანოს მიერ ისინი სხვადასხვაგვარად ინტერპრეტირდება. გადასახადებს განიხილავს და იძიებს რამდენიმე სახელმწიფო ორგანო, რომელტაც აქვთ მკაცრი ჯარიმების, სანქციების და პროცენტების საკისრების უფლებამოსილება. საგადასახადო წელი საგადასაადო ორგანოს მიერ შემოწმებას ექვემდებარება სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის მანძილზე, თუმცა კონკრეტულ სიტუაციებში საგადასახადო წელი შესაძლებელია უფრო ხანგრძლივად არ ჩაიხუროს.

ამ გარემოებებმა შესაძლოა შექმნან რისკები საქართველოში, რაც შესაბამისად უფრო მნიშვნელოვანი ხდება ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ მას წარმოდგენილი აქვს ადეკვატური საგადასახადო ვალდებულებები მის მიერ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური დადგენილებების და სასამართლოს გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციის საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შესაძლოა განსხვავდებოდეს და გავლენა მოახდინოს მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, თუ ორგანოები წარმატებით შეძლებენ თავიანთი ინტეპრეტაციის ამოქმედებას.

შესაბამისობა დათქმებთან. კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ დათქმებს მის სესხებთან დაკავშირებით (შენისვნა 13). შეუსაბამობამ ასეთ დათქმებთან შესაძლოა გამოიწვიოს უარყოფითი შედეგები კომპანიისთვის, მათ შორის სესხების რეკლასიფიკაცია გრძელვადიანიდან მოკლევადიან სესხებში, ვინაიდან ისინი შესაძლოა გადასახდელი გახდეს გამსესხებლის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით მოთხოვნის შემთხვევაში.

გარემოს დაცვის საკითხები. გარემოს დაცვის რეგულაციების მოქმედება საქართველოში ახლად წარმოშობილია და სახელმწიფო ორგანოების მიდგომა მუდმივად იცვლება. კომპანია პერიოდულად ახდენს გარეს დაცვითი რეგულაციების თანხმად მის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების შეფასებას. ვინაიდან მოვალეობები განსაზღვრულია, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც შესაძლოა წარმოიშვას არსებული რეგულაციების, სამოქალაქო დავების ან კანონმდებლობის ცვლილების გამო, შეუძლებელია განისაზღვროს წინასწარ, თუმცა შესაძლოა არსებითი იყოს. არსებული კანონმდებლობით არსებულ გარემოში ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებების დარღვევის ფაქტი გარემოსთვის ზიანის მიყენების თვალსაზრისით.

იურიდიული პროცესები. 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია არ იყო ჩართული მნიშვნელოვან სასამართლო პროცესში. ხელმძღვანელობის მოსაზრებით არ მიადგებათ მატერიალური ზარალი და შესაბამისად ამ ფინანსურ ანგარიშში არ არის ამაზე მითითება.

გადატანის განფასება. საქართველოს გადატანის განფასების (TP) კანონმდებლობა ზოგადად შეესაბამება საერთაშორისო TP პრინციპებს, რომლებიც შემუშავებულია ეკონომიკური თანამშრომლობის და განვითრების (OECD) ორგანიზაციის მიერ, თუმცა აქვს სპეციფიური მახასიათებლები. TP კანონმდებლობა ითვალისწინებს დამატებითი გადასახადების შეფასებას კონტროლირებული ოპერაციებისთვის (ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებს შორის და კონკრეტული ოპერაციები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის), თუ ასეთი ოპერაციები არ არის გაშლილი ხელის პრინციპის საფუძველზე. ხელმძღვანელობას დანერგილი აქვს შიდა კონტროლი, მოქმედი TP კანონმდებლობის შესაბამისად.

საგადასახადო ორგანოს მიერ ისინი სხვადასხვაგვარად ინტერპრეტირდება. გადასახადებს განიხილავს და იძიებს რამდენიმე სახელმწიფო ორგანო, რომელტაც აქვთ მკაცრი ჯარიმების, სანქციების და პროცენტების საკისრების უფლებამოსილება. საგადასახადო წელი საგადასაადო ორგანოს მიერ შემოწმებას ექვემდებარება სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის მანძილზე, თუმცა კონკრეტულ სიტუაციებში საგადასახადო წელი შესაძლებელია უფრო ხანგრძლივად არ ჩაიხუროს.

ამ გარემოებებმა შესაძლოა შექმნან რისკები საქართველოში, რაც შესაბამისად უფრო მნიშვნელოვანი ხდება ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ მას წარმოდგენილი აქვს ადეკვატური საგადასახადო ვალდებულებები მის მიერ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური დადგენილებების და სასამართლოს გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციის საფუზველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შესაძლოა განსხვავდებოდეს და გავლენა მოახდინოს მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, თუ ორგანოები წარმატებით შეძლებენ თავიანთი ინტეპრეტაციის ამოქმედებას.

შესაბამისობა დათქმებთან. კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ დათქმებს მის სესხებთან დაკავშირებით (შენისვნა 13). შეუსაბამობამ ასეთ დათქმებთან შესაძლოა გამოიწვიოს უარყოფითი შედეგები კომპანიისთვის, მათ შორის სესხების რეკლასიფიკაცია გრძელვადიანიდან მოკლევადიან სესხებში, ვინაიდან ისინი შესაძლოა გადასახდელი გახდეს გამსესხებლის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით მოთხოვნის შემთხვევაში.

გარემოს დაცვის საკითხები. გარემოს დაცვის რეგულაციების მოქმედება საქართველოში ახლად წარმოშობილია და სახელმწიფო ორგანოების მიდგომა მუდმივად იცვლება. კომპანია პერიოდულად ახდენს გარეს დაცვითი რეგულაციების თანხმად მის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების შეფასებას. ვინაიდან მოვალეობები განსაზღვრულია, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც შესაძლოა წარმოიშვას არსებული რეგულაციების, სამოქალაქო დავების ან კანონმდებლობის ცვლილების გამო, შეუძლებელია განისაზღვროს წინასწარ, თუმცა შესაძლოა არსებითი იყოს. არსებული კანონმდებლობით არსებულ გარემოში ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებების დარღვევის ფაქტი გარემოსთვის ზიანის მიყენების თვალსაზრისით.

იურიდიული პროცესები. 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია არ იყო ჩართული მნიშვნელოვან სასამართლო პროცესში. ხელმძღვანელობის მოსაზრებით არ მიადგებათ მატერიალური ზარალი და შესაბამისად ამ ფინანსურ ანგარიშში არ არის ამაზე მითითება.

გადატანის განფასება. საქართველოს გადატანის განფასების (TP) კანონმდებლობა ზოგადად შეესაბამება საერთაშორისო TP პრინციპებს, რომლებიც შემუშავებულია ეკონომიკური თანამშრომლობის და განვითრების (OECD) ორგანიზაციის მიერ, თუმცა აქვს სპეციფიური მახასიათებლები. TP კანონმდებლობა ითვალისწინებს დამატებითი გადასახადების შეფასებას კონტროლირებული ოპერაციებისთვის (ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებს შორის და კონკრეტული ოპერაციები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის), თუ ასეთი ოპერაციები არ არის გაშლილი ხელის პრინციპის საფუძველზე. ხელმძღვანელობას დანერგილი აქვს შიდა კონტროლი, მოქმედი TP კანონმდებლობის შესაბამისად.

საგადასახადო ვალდებულებები, წარმოშობილი კონტროლირებული ოპერაციებიდან, განსაზღვრულია მათი ფაქტიური საოპერაციო ფასების საფუძველზე. შესაძლებელია TP წესების ინტერპრეტაციის ევოლუციით, რომ ასეთი ფასები იყოს არასრულფასიანი. ნებისმიერი ასეთი არასრული ფასის გავლენა ვერ გამოითვლება საიმედოდ; თუმცა, შესაძლოა მნიშვნელოვანი იყოს ფინანსური პოზიციისთვის და/ან კომპანიის ოპერაციებისთვის.

19. ფინანსური რისკების მართვა

კომპანია რისკის მართვის ფუნქციას ახორციელებს ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს მატერიალურ რისკს (მათ სორის სავალუტო რისკი, საპროცენტო რისკი და ფასებთან დაკავშირებული სხვა რისკები), საკრედიტო რიკი და ლიკვიდურობის რისკი. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი დანიშნულებაა რისკის ლიმიტების დაადგენა და უზრნველყოფა, რომ რისკი დარჩეს ამ ლიმიტების ფარგლებში. საოპერაციო და იურიდიული რისკის მართვის ფუნქციის მიზანია შიდა პოლიტიკის და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირება, საოპერაციო და იურიდიული რისკების შემცირების მიზნით.

საკრედიტო რისკი. კომპანია დგას საკრედიტო რისკის წინაშე, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე დაზარალდება მეორე მხარის მიმართ, ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად.

ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც პოტენციურად უქმნის კომპანიას საკრედიტო რისკს ძირითად მოიცავს ფულს და ფულის ეკვივალენტებს და სავაჭრო გადასახდელებს ქონების გაყიდვებიდან. კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აისახება ფინანსური ქატივების თვით-ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში.

საკრედიტო რისკის მართვა. კომპანია ავითარებს პროცედურებს საკრედიტო რისკის მართვისთვის. კომპანიის ძირითადი საშუალება შეამციროს საკრედიტო რისკები არის ფულის და ფულის ეკვივალენტების განთავსება კარგი რეპუტაციის მქონე საფინანსო დაწესებულებებში, ქონების გაყიდვა წინასწარი გადახდის პირობით და გადახდის განრიგის შესრულების მონიტორინგი.

ლიმიტები. კომპანია ახდენს მის მიერ გაწეული საკრედიტო რისკის დონების სტრუქტურიზებას, რისკის მოცულობაზე ლიმიტების დაწესებით, რომელსაც იღებს მეორე მხარეებთან ან მეორე მხარეების ჯგუფებთან დაკავშირებით. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები მენეჯმენტის მიერ მტკიცდება რეგულარულად. ასეთი რისკების მონიტორინგი წარმოებს ახლად გაჩენილი რისკების საფუძველზე და გადის ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ შემოწმებას.

საკრედიტო ლიმიტი ანალიზდება და მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ. საკრეტიდო რისკის არსებობის მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები დგება სტრუქტურული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ორიენტირებულია მომხმარებლის გადახდის განრიგის რეალიზაციაზე. ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ინტერაქცია მომხმარებლებთან კრედიტუნარიანოის გაუარესების თვალსაზრისით ეცნობება და განიხიება ხელმძღვანელობის მიერ. კომპანიის ხელმძღვანელობა განიხილავს კონტრაქტორი მხარეების შესრულებას და ახდენს დაკვირვებას შეუსრულებელი ნაშთებზე.

საგადასახადო ვალდებულებები, წარმოშობილი კონტროლირებული ოპერაციებიდან, განსაზღვრულია მათი ფაქტიური საოპერაციო ფასების საფუძველზე. შესაძლებელია TP წესების ინტერპრეტაციის ევოლუციით, რომ ასეთი ფასები იყოს არასრულფასიანი. ნებისმიერი ასეთი არასრული ფასის გავლენა ვერ გამოითვლება საიმედოდ; თუმცა, შესაძლოა მნიშვნელოვანი იყოს ფინანსური პოზიციისთვის და/ან კომპანიის ოპერაციებისთვის.

19. ფინანსური რისკების მართვა

კომპანია რისკის მართვის ფუნქციას ახორციელებს ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს მატერიალურ რისკს (მათ სორის სავალუტო რისკი, საპროცენტო რისკი და ფასებთან დაკავშირებული სხვა რისკები), საკრედიტო რიკი და ლიკვიდურობის რისკი. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი დანიშნულებაა რისკის ლიმიტების დაადგენა და უზრნველყოფა, რომ რისკი დარჩეს ამ ლიმიტების ფარგლებში. საოპერაციო და იურიდიული რისკის მართვის ფუნქციის მიზანია შიდა პოლიტიკის და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირება, საოპერაციო და იურიდიული რისკების შემცირების მიზნით.

საკრედიტო რისკი. კომპანია დგას საკრედიტო რისკის წინაშე, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე დაზარალდება მეორე მხარის მიმართ, ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად.

ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც პოტენციურად უქმნის კომპანიას საკრედიტო რისკს ძირითად მოიცავს ფულს და ფულის ეკვივალენტებს და სავაჭრო გადასახდელებს ქონების გაყიდვებიდან. კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აისახება ფინანსური ქატივების თვით-ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში.

საკრედიტო რისკის მართვა. კომპანია ავითარებს პროცედურებს საკრედიტო რისკის მართვისთვის. კომპანიის ძირითადი საშუალება შეამციროს საკრედიტო რისკები არის ფულის და ფულის ეკვივალენტების განთავსება კარგი რეპუტაციის მქონე საფინანსო დაწესებულებებში, ქონების გაყიდვა წინასწარი გადახდის პირობით და გადახდის განრიგის შესრულების მონიტორინგი.

ლიმიტები. კომპანია ახდენს მის მიერ გაწეული საკრედიტო რისკის დონების სტრუქტურიზებას, რისკის მოცულობაზე ლიმიტების დაწესებით, რომელსაც იღებს მეორე მხარეებთან ან მეორე მხარეების ჯგუფებთან დაკავშირებით. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები მენეჯმენტის მიერ მტკიცდება რეგულარულად. ასეთი რისკების მონიტორინგი წარმოებს ახლად გაჩენილი რისკების საფუძველზე და გადის ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ შემოწმებას.

საკრედიტო ლიმიტი ანალიზდება და მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ. საკრეტიდო რისკის არსებობის მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები დგება სტრუქტურული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ორიენტირებულია მომხმარებლის გადახდის განრიგის რეალიზაციაზე. ნებისმიერი მნიშვენლოვანი ინტერაქცია მომხმარებლებთან კრედიტუნარიანოის გაუარესების თვალსაზრისით ეცნობება და განიხიება ხელმძღვანელობის მიერ. კომპანიის ხელმძღვანელობა განიხილავს კონტრაქტორი მხარეების შესრულებას და ახდენს დაკვირვებას შეუსრულებელი ნაშთებზე.

წინასწარ განჭვრეტილი ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია ECL მოდელებში. ECL-ების გამოთვლა არის დამხმარე წინასწარ განჭვრტილი ინფორმაცია. კომპანიას განსაზღვრული აქვს გარკვეული ზირითადი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც ეხება განვითარებას საკრედიტო რისკში და ECL-ებს. ეკონომიკური ცვლადების წინასწარ განჭვრეტა („ძირითადი ეკონომიკური სცენარი") წარმოდგენილია კომპანიის მიერ და უზრუნველყოფს მოსალოდნელი მაკრო-ეკონომიკური განვითარების საუკეთესო გათვლას მომდევნო ხუთი წლისთვის.

საბაზრო რისკი. კომპანია დგას საბაზრო რისკების წინაშე. საბაზრო რისკები წარმოიშვება უცხოურ ვალუტაში ღია პოზიციებიდან, რომლებსაც ემუქრება ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო მოძრაობები. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის მოცულობის ლიმიტებს, რომლებიც შესაძლებელია მიღებულ იქნეს და რომელსაც მონიტორინგს უწევს ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ ზღუდავს ამ ლიმიტების გარეშე არსებულ ზარალს უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო მოძრაობების პირობებში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა ადგენს ვალუტით მიყენებული რისკის ლიმიტს. პოზიციების მონიტორინგი ხორციელდება ყოველდღიურად.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს კომპანიის უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკს ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის:

ქართულ ლარში, ათასი	ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2019 ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	1,162	(31,910)	(30,748)
ევრო	-	-	-

ქართულ ლარში, ათასი	ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2018 ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	2,816	(34,138)	(31,322)
ევრო	1	-	1

ზემოთ მცოემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებს და ვალდებულებებს. ინვესტიციები კაპიტალში და არა ფულადი აქტივები არ არის მიჩნეული რომ წარმოშობს არსებით სავალუტო რისკს.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მოგების ან ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა გონივრულად შესაძლო ცვლილებებზე გაცვლით კურსებში, ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის, შესაბამისი კომპანიების ფუნქციონალურ ვალუტასთან დაკავშირებით, ისე რომ ყველა სხვა ცვლადი მუდმივია:

წინასწარ განჭვრეტილი ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია ECL მოდელებში. ECL-ების გამოთვლა არის დამხმარე წინასწარ განჭვრტილი ინფორმაცია. კომპანიას განსაზღვრული აქვს გარკვეული ზირითადი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც ეხება განვითარებას საკრედიტო რისკში და ECL-ებს. ეკონომიკური ცვლადების წინასწარ განჭვრეტა („ძირითადი ეკონომიკური სცენარი“) წარმოდგენილია კომპანიის მიერ და უზრუნველყოფს მოსალოდნელი მაკრო-ეკონომიკური განვითარების საუკეთესო გათვლას მომდევნო ხუთი წლისთვის.

საბაზრო რისკი. კომპანია დგას საბაზრო რისკების წინაშე. საბაზრო რისკები წარმოიშვება უცხეოურ ვალუტაში ღია პოზიციებიდან, რომლებსაც ემუქრება ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო მოძრაობები. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის მოცულობის ლიმიტებს, რომლებიც შესაძლებელია მიღებულ იქნეს და რომელსაც მონიტორინგს უწევს ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ ზღუდავს ამ ლიმიტების გარეშე არსებულ ზარალს უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო მოძრაობების პირობებში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა ადგენს ვალუტით მიყენებული რისკის ლიმიტს. პოზიციების მონიტორინგი ხორციელდება ყოველღიურად.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს კომპანიის უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკს ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის:

ქართულ ლარში, ათასი	**ფინანსური აქტივები**	**<u>31 დეკემბერი 2019</u> ფინანსური ვალდებულებები**	**წმინდა პოზიცია**
აშშ დოლარი	1,162	(31,910)	(30,748)
ევრო	-	-	-

ქართულ ლარში, ათასი	**ფინანსური აქტივები**	**<u>31 დეკემბერი 2018</u> ფინანსური ვალდებულებები**	**წმინდა პოზიცია**
აშშ დოლარი	2,816	(34,138)	(31,322)
ევრო	1	-	1

ზემოთ მცოემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებს და ვალდებულებებს. ინვესტიციები კაპიტალში და არა ფულადი აქტივები არ არის მიჩნეული რომ წარმოშობს არსებით სავალუტო რისკს.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მოგების ან ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა გონივრულად შესაძლო ცვლილებებზე გაცვლით კურსებში, ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის, შესაბამისი კომპანიების ფუნქციონალურ ვალუტასთან დაკავშირებით, ისე რომ ყველა სხვა ცვლადი მუდმივია:

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(3,075)	(3,132)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	3,075	3,132
ევროს გამყარება 10%-ით	-	-
ევროს შესუსტება 10%-ით	-	-

რისკი გამოთვლილია მხოლოდ მონეტარული ნაშთებით, დენომინირებული შესაბამისი კომპანიის ფუნქციონალურისგან განსხვავებულ ვალუტებში.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანია განიცდის სირთულეს ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში. კომპანიას აქვს ყოველდღიური გამოწვევები მისთვის ხელმისაწვდომ ნაღდი ფულის რესურსებზე. მენეჯმენტი მონიტორინგს უწევს კომპანიის ნაღდი ფულის ბრუნვის ყოველთვურ პროგნოზს. კომპანია ცდილობს შეუნარჩუნოს სტაბილური საფუძველი, რაც ძირითადად მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა გადასახდელებს.
ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ვალდებულებები ნარჩენი საკონტრაქტო ვადამოსულობით. ვადამოსულობის ცხრილში მოცემული თანხები არის საკონტრაქტო არა დისკონტირებული ნაღდი ფულის ბრუნვა. ასეთი არა დისკონტირებული ნაღდი ფულის ბრუნვა განსხვავდება თანხისგან, რომელიც შეტანილია ფინანსურ მდგომარეობის ანგარიშში, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში ეფუძნება დისკონტირებულ ნაღდი ფულის ბრუნვას. როდესაც გადასახდელი თანხა არ არის დაფიქსირებული, მოცემული თანხა განისაზღვრება ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის არსებული პირობების გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გადახდები გადაიყვანება ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასი	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 15)	430	-	-	-	-	430
სესხები (შენიშვნა 13)		-	-	-	44,333	44,333
სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	**430**	-	-	-	**44,333**	**44,763**

ქართულ ლარში, ათასი	**31 დეკემბერი 2018**	**31 დეკემბერი 2017**
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(3,075)	(3,132)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	3,075	3,132
ევროს გამყარება 10%-ით	-	-
ევროს შესუსტება 10%-ით	-	-

რისკი გამოთვლილია მხოლოდ მონეტარული ნაშთებით, დენომინირებული შესაბამისი კომპანიის ფუნქციონალურისგან განსხვავებულ ვალუტებში.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანია განიცდის სირთულეს ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში. კომპანიას აქვს ყოველდღიური გამოწვევები მისთვის ხელმისაწვდომ ნაღდი ფულის რესურსებზე. მენეჯმენტი მონიტორინგს უწევს კომპანიის ნაღდი ფულის ბრუნვის ყოველთვიურ პროგნოზს. კომპანია ცდილობს შეუნარჩუნოს სტაბილური საფუძველი, რაც ძირითადად მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა გადასახდელებს.
ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ვალდებულებები ნარჩენი საკონტრაქტო ვადამოსულობით. ვადამოსულობის ცხრილში მოცემული თანხები არის საკონტრაქტო არა დისკონტირებული ნაღდი ფულის ბრუნვა. ასეთი არა დისკონტირებული ნაღდი ფულის ბრუნვა განსხვავდება თანხისგან, რომელიც შეტანილია ფინანსურ მდგომარეობის ანგარიშში, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში ეფუძნება დისკონტირებულ ნაღდი ფულის ბრუნვას. როდესაც გადასახდელი თანხა არ არის დაფიქსირებული, მოცემული თანხა განისაზღვრება ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის არსებული პირობების გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გადახდები გადაიყვანება ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასი	**მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები**	**1-დან 3 თვემდე**	**3-დან 12 თვემდე**	**12 თვიდან 5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**	**სულ**
ვალდებულებები						
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 15)	430	-	-	-	-	430
სესხები (შენიშვნა 13)		-	-	-	44,333	44,333
სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	**430**	**-**	**-**	**-**	**44,333**	**44,763**

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასი	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 15)	1,300	-	-	-	-	1,300
სესხები (შენიშვნა 13)	-	-	-	-	50,696	50,696
სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	1,300	-	-	-	50,696	51,996

20. სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების გაზომვა ანალიზდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონით, შემდეგნაირად: (i) დონე ერთი არის გაზომვა კვოტირებული ფასით (არა რეგულირებული) აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისთვის ან ვალდებულებებისთვის: (ii) დონე ორი არის შეფასებების ტექნიკა ყველა მატერიალური შენატანით, რომლებიც დაკვირვებადია აქტივის ან ვალდებულებისთვის, პირდაპირ (ანუ ფასები) ან არაპირდაპირ (ანუ გამოყვანილი ფასებიდან) და (iii) დონე სამი არის შეფასებები რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ დაუკვირვებელი მონაცემები). მენეჯმენტი იყენებს შეფასებას ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიზაციაში, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის გამოყენებით. თუ სამართლიანი ღირებულების გაზომვა იყენებს დაკვირვებად მონაცემებს, რაც საჭიროებს მნიშვნელოვან რეგულირებას, ეს არის გზომვის დონე სამი. შეფასების მონაცემის მნიშვნელობა ფასდება სამართლიანი ღირებულების საზომით ერთიანობაში.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც არ არის გაზომილი სამართლიანი ღირებულებით, თუმცა რომლისთვისაც მოცემულია სამართლიანი ღირებულება. სამართლიანი ღირებულების ანალიზი სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონით და აქტივების და ვალდებულებების თვით-ღირებულებით, რომლებიც არ არის გაზომილი სამართლიანი ღირებულებით, შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2019			
ქართულ ლარში, ათასი	დონე 1 სამართლიანი ღირებულება	დონე 2 სამართლიანი ღირებულება	დონე 3 სამართლიანი ღირებულება	თვით-ღირებულება
აქტივები				
სხვა ფინანსური აქტივები				
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,668	-	-	2,668
- სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	843	-	843
სულ აქტივები	2,668	843	-	3,511

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასი	**მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები**	**1-დან 3 თვემდე**	**3-დან 12 თვემდე**	**12 თვიდან 5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**	**სულ**
ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 15)	1,300	-	-	-	-	1,300
სესხები (შენიშვნა 13)	-	-	-	-	50,696	50,696
სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	**1,300**	**-**	**-**	**-**	**50,696**	**51,996**

20. სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების გაზომვა ანალიზდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონით, შემდეგნაირად: (i) დონე ერთი არის გაზომვა კვოტირებული ფასით (არა რეგულირებული) აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისთვის ან ვალდებულებებისთვის: (ii) დონე ორი არის შეფასებების ტექნიკა ყველა მატერიალური შენატანით, რომლებიც დაკვირვებადია აქტივის ან ვალდებულებისთვის, პირდაპირ (ანუ ფასები) ან არაპირდაპირ (ანუ გამოყვანილი ფასებიდან) და (iii) დონე სამი არის შეფასებები რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ დაუკვირვებელი მონაცემები). მენეჯმენტი იყენებს შეფასებას ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიზაციაში, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის გამოყენებით. თუ სამართლიანი ღირებულების გაზომვა იყენებს დაკვირვებად მონაცემებს, რაც საჭიროებს მნიშვნელოვან რეგულირებას, ეს არის გზომვის დონე სამი. შეფასების მონაცემის მნიშვნელობა ფასდება სამართლიანი ღირებულების საზომით ერთიანობაში.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც არ არის გაზომილი სამართლიანი ღირებულებით, თუმცა რომლისთვისაც მოცემულია სამართლიანი ღირებულება. სამართლიანი ღირებულების ანალიზი სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონით და აქტივების და ვალდებულებების თვით-ღირებულებით, რომლებიც არ არის გაზომილი სამართლიანი ღირებულებით, შემდეგია:

	<u>31 დეკემბერი 2019</u>			
ქართულ ლარში, ათასი	**დონე 1 სამართლიანი ღირებულება**	**დონე 2 სამართლიანი ღირებულება**	**დონე 3 სამართლიანი ღირებულება**	**თვით-ღირებულება**
აქტივები				
სხვა ფინანსური აქტივები				
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,668	-	-	2,668
- სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	843	-	843
სულ აქტივები	**2,668**	**843**	**-**	**3,511**

ვალდებულებები				
სხვა ფინანსური ვალდებულებები				
- სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	-	430	-	430
- სესხები	-	31,729	-	31,729
სულ ვალდებულებები	-	**32,159**	-	**32,159**

	31 დეკემბერი 2018			
ქართულ ლარში, ათასი	დონე 1 სამართლიანი ღირებულება	დონე 2 სამართლიანი ღირებულება	დონე 3 სამართლიანი ღირებულება	თვით-ღირებულება
აქტივები				
სხვა ფინანსური აქტივები				
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	3,971	-	-	3,971
- სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	793	-	793
სულ აქტივები	**3,971**	**793**	-	**4,764**

ვალდებულებები				
სხვა ფინანსური ვალდებულებები				
- სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	-	1,300	-	1,300
- სესხები	-	33,272	-	33,272
სულ ვალდებულებები	-	**34,572**	-	**34,572**

სამართლიანი ღირებულება იერარქიის დონეზე 2 და დონეზე 3 დადგინდა დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების შეფასების ტექნიკით. მცურავი განაკვეთის ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება, რომელიც არ არის კვოტირებული აქტიურ ბაზარზე დადგინდა გამოთვლილი სამომავლო ფულადი ნაკადების საფუძველზე, რომელიც მოსალოდნელია რომ მიღებულ იქნება დისკონტირებული ამჟამინდელი საპროცენტო განაკვეთით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, მსგავსი საკრედიტო რისკებით და დარჩენილი ვადამოსულობით.

ფინანსური აქტივები გატარებული ამორტიზაციის ღირებულებით. გამოთვლილი სამართლიანი ღირებულება ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტებზე ეფუძნება გამოთვლილ სამომავლო ფულადი სახსრების ბრუნვას, რომელიც მიღებულ იქნება დისკონტირებული არსებული საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, მსგავსი საკრედიტო რისკებით და ნარჩენი ვადამოსულობით. გამოყენებული დისკონტირებული კურსები დამოკიდებულია კონტრაქტორი მხარის საკრედიტო რისკზე.

ვალდებულებები გატარებული ამორიტიზაციის ხარჯით. გამოთვლილი სამართლიანი ღირებულება ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტებზე გაცხადებული ვადამოსულობით შეფასდა

ვალდებულებები				
სხვა ფინანსური ვალდებულებები				
- სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	-	430	-	430
- სესხები	-	31,729	-	31,729
სულ ვალდებულებები	**-**	**32,159**	**-**	**32,159**

	31 დეკემბერი 2018			
ქართულ ლარში, ათასი	**დონე 1 სამართლიანი ღირებულება**	**დონე 2 სამართლიანი ღირებულება**	**დონე 3 სამართლიანი ღირებულება**	**თვით-ღირებულება**
აქტივები				
სხვა ფინანსური აქტივები				
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	3,971	-	-	3,971
- სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	793	-	793
სულ აქტივები	**3,971**	**793**	**-**	**4,764**
ვალდებულებები				
სხვა ფინანსური ვალდებულებები				
- სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	-	1,300	-	1,300
- სესხები	-	33,272	-	33,272
სულ ვალდებულებები	**-**	**34,572**	**-**	**34,572**

სამართლიანი ღირებულება იერარქიის დონეზე 2 და დონეზე 3 დადგინდა დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების შეფასების ტექნიკით. მცურავი განაკვეთის ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება, რომელიც არ არის კვოტირებული აქტიურ ბაზარზე დადგინდა გამოთვლილი სამომავლო ფულადი ნაკადების საფუძველზე, რომელიც მოსალოდნელია რომ მიღებულ იქნება დისკონტირებული ამჟამინდელი საპროცენტო განაკვეთით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, მსგავსი საკრედიტო რისკებით და დარჩენილი ვადამოსულობით.

ფინანსური აქტივები გატარებული ამორტიზაციის ღირებულებით. გამოთვლილი სამართლიანი ღირებულება ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტებზე ეფუძნება გამოთვლილ სამომავლო ფულადი სახსრების ბრუნვას, რომელიც მიღებულ იქნება დისკონტირებული არსებული საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, მსგავსი საკრედიტო რისკებით და ნარჩენი ვადამოსულობით. გამოყენებული დისკონტირებული კურსები დამოკიდებულია კონტრაქტორი მხარის საკრედიტო რისკზე.

ვალდებულებები გატარებული ამორიტიზაციის ხარჯით. გამოთვლილი სამართლიანი ღირებულება ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტებზე გაცხადებული ვადამოსულობით შეფასდა

მოსალოდნელი ფულადი სახსრების ბრუნვის დისკონტირებით არსებულ განაკვეთზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის მსგავსი საკრედიტო რისკებით და ნარჩენი ვადამოსულობით.

21. ფინანსური ინსტრუმენტების წარმოდგენა გაზომვის კატეგორიით

გაზომვის მიზნებისთვის IFRS 9 *„ფინანსური ინსტრუმენტები: კლასიფიკაცია და გაზომვა“*, ახდენს ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას შემდეგ კატეგორიებად: (i) თანმიმდევრულად გასაზომი ამორიტიზაციის ფასით (ii) თანმიმდევრულად გასაზომი სამართლიანი ფასით სხვა შედარებითი ერთობლივი შემოსავლის მეშვეობით (FVOCI) და (iii) თანმიმდევრულად გასაზომი სამართლიანი ფასით მოგების ან ზარალის მეშვეობით თავდაპირველად შედის სამართლიან ღირებულებაში, შემდგომ ამორტიზაციის ღირებულების კატეგორიაში.

22. ანგარიშგების პერიოდის დასრულების შემდგომი მოვლენები

2019 წლის ბოლოს COVID-19-ის (კორონავირუსი) პირველი შემთხვევა ჩინეთში დაფიქსირდა. წლის ბოლოს უცნობი ვირუსის რამდენიმე შემთხვევა ეცნობა მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციას. 2020 წლის პირველ თვეებში ვირუსი გლობალურად გავრცელდა და მისი უარყოფითი შედეგი წამში დადგა. 2020 წლის 21 მარტს საქართველოს პრეზიდენტმა გამოსცა დეკრეტი 1 თვის ვადით საგანგებო სიტუაციის შემოღების შესახებ, რომლის შემდეგაც მხოლოდ რამდენიმე ბიზნესმა განაგრძო მუშაობა: მშენებლობამ, წარმოებამ და ტრანსპორტირებამ. მეორე ცათამბრჯენის მშენებლობა არ შეჩერებულა ამ მომენტისთვის, თუმცა ვერ დასრულდება გეგმის მიხედვით. ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ ეს ეპიდემია არარეგულირებადი პოსტ საბალანსო მოვლენაა. ვინაიდან ამ ფინანსური ანგარიშების შედგენის დროისთვის სიტუაცია გაურკვეველია, სამომავლო მოვლენებს ვერ ვივარაუდებთ. ხელმძღვანელობა განაგრძობს პოტენციური გავლენის მონიტორინგს და მიიღებს ყველა ზომას გავლენის შეძლებისდაგვარად შემცირებისთვის.

2020 წლის განმავლობაში, ამ ანაგრიშის გამოქვეყნებამდე კომპანიამ დაფარა სესხი 7,394 ათასი ლარის ოდენობით (2,400 ათასი აშშ დოლარი) და მისი დამფუძნებელი კომპანიისგან დამატებით ისესხა 64 ათასი ლარი (20 ათასი აშშ დოლარი).

მოსალოდნელი ფულადი სახსრების ბრუნვის დისკონტირებით არსებულ განაკვეთზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის მსგავსი საკრედიტო რისკებით და ნარჩენი ვადამოსულობით.

21. ფინანსური ინსტრუმენტების წარმოდგენა გაზომვის კატეგორიით

გაზომვის მიზნებისთვის IFRS 9 *„ფინანსური ინსტრუმენტები: კლასიფიკაცია და გაზომვა“,* ახდენს ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას შემდეგ კატეგორიებად: (i) თანმიმდევრულად გასაზომი ამორიტიზაციის ფასით (ii) თანმიმდევრულად გასაზომი სამართლიანი ფასით სხვა შედარებითი ერთობლივი შემოსავლის მეშვეობით (FVOCI) და (iii) თანმიმდევრულად გასაზომი სამართლიანი ფასით მოგების ან ზარალის მეშვეობით თავდაპირველად შედის სამართლიან ღირებულებაში, შემდგომ ამორტიზაციის ღირებულების კატეგორიაში.

22. ანგარიშგების პერიოდის დასრულების შემდგომი მოვლენები

2019 წლის ბოლოს COVID-19-ის (კორონავირუსი) პირველი შემთხვევა ჩინეთში დაფიქსირდა. წლის ბოლოს უცნობი ვირუსის რამდენიმე შემთხვევა ეცნობა მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციას. 2020 წლის პირველ თვეებში ვირუსი გლობალურად გავრცელდა და მისი უარყოფითი შედეგი წამში დადგა. 2020 წლის 21 მარტს საქართველოს პრეზიდენტმა გამოსცა დეკრეტი 1 თვის ვადით საგანგებო სიტუაციის შემოღების შესახებ, რომლის შემდეგაც მხოლოდ რამდენიმე ბიზნესმა განაგრძო მუშაობა: მშენებლობამ, წარმოებამ და ტრანსპორტირებამ. მეორე ცათამბრჯენის მშენებლობა არ შეჩერებულა ამ მომენტისთვის, თუმცა ვერ დასრულდება გეგმის მიხედვით. ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ ეს ეპიდემია არარეგულირებადი პოსტ საბალანსო მოვლენაა. ვინაიდან ამ ფინანსური ანგარიშების შედგენის დროისთვის სიტუაცია გაურკვეველია, სამომავლო მოვლენებს ვერ ვივარაუდებთ. ხელმძღვანელობა განაგრძობს პოტენციური გავლენის მონიტორინგს და მიიღებს ყველა ზომას გავლენის შეძლებისდაგვარად შემცირებისთვის.

2020 წლის განმავლობაში, ამ ანაგრიშის გამოქვეყნებამდე კომპანიამ დაფარა სესხი 7,394 ათასი ლარის ოდენობით (2,400 ათასი აშშ დოლარი) და მისი დამფუძნებელი კომპანიისგან დამატებით ისესხა 64 ათასი ლარი (20 ათასი აშშ დოლარი).

შპს ბი დი ფროფერთი
თბილისი გარდენსი
ხელმძღვანელობის ანგარიში

იურიდიული პირის ბიზნესის მიმოხილვა

1. იურიდიული პირის ბიზნესის განვითრება, მუშაობა და პოზიცია

კომპანია 2010 წლის 24 ნოემბერს დარეგისტრირდა და მისი 100% წილის მფლობელი პარტნიორია ასათიანი ჰოლდინგს (კვიპროსი) ლიმითედ, რეგისტრირებული კვიპროსში.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მშენებლობა და საცხოვრებელი ბინების გაყიდვა. 2010 წელს კომპანიამ შეიძინა 37,541 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი საქართველოს მთავრობისგან და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისი გარდენსის“ მშენებლობა. თბილისი გარდენსი ჩაფიქრებულია როგორც პირველი ცათამბრჯენი თბილისში, დამატებითი ობიექტებით, რომლებსაც ამუშავებს კომპანია: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ევენთ ჰოლი, ტერასა და სხვა.

2019 წელს კომპანიამ დაიწყო თბილისი გარდენსის კომპლექსის მეორე კორპუსის მშენებლობა, რომელიც 2021 წელს უნდა დასრულდეს. პირველი კორპუსის ბინები თითქმის გაყიდული იყო 2019 წლის ბოლოსთვის. 2020 წელს კომპანიამ დაიწყო მეორე კორპუსის წინასწარი გაყიდვები.

თბილისი გარდენსი მდებარეობს საბურთალოს რაიონში, ასათიანის ქუჩაზე, დელისის მეტროსადგურთან ახლოს. სულ გასაყიდი ფართი პირველ კორპუსში 25,651 კვ. მეტრია (მათ შორის 20,801 კვ. მეტრი ბინები, ასევე სათავსი და პარკინგი), საიდანაც 19,023 კვ. მეტრი გაყიდული იყო 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის. სულ გასაყიდი ფართი მეორე მშენებარე კორპუსში არის 23,452 კვ. მეტრი (მათ შორის 20,817 კვ. მეტრი ბინები და დანარჩენი პარკინგი).

გაყიდვების გარდა კომპანია ახორციელებს დამქირავებლებისთვის მომსახურების მართვას, როგორიცაა დასუფთავება, მებაღეობა, ტექნიკური და დაცვის მომსახურება.

2019 წელს თანამშრომლების საშუალო რაოდენობა 57 ადამიანი იყო. კომპანიის სტუქტურა მოიცავს ადმინისტრაციას (მათ შორის გაყიდვების, ფინანსების, ადამიანური რესურსების და მარკეტინგის განყოფილებები) და ობიექტს (მათ შორის ტექნიკური, დასუფთავება და მებაღეობა და დაცვა).

შპს ბი დი ფროფერთი
თბილისი გარდენსი
ხელმძღვანელობის ანგარიში

იურიდიული პირის ბიზნესის მიმოხილვა

1. **იურიდიული პირის ბიზნესის განვითრება, მუშაობა და პოზიცია**

კომპანია 2010 წლის 24 ნოემბერს დარეგისტრირდა და მისი 100% წილის მფლობელი პარტნიორია ასათიანი ჰოლდინგს (კვიპროსი) ლიმითედ, რეგისტრირებული კვიპროსში.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მშენებლობა და საცხოვრებელი ბინების გაყიდვა. 2010 წელს კომპანიამ შეიძინა 37,541 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი საქართველოს მთავრობისგან და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისი გარდენსის“ მშენებლობა. თბილისი გარდენსი ჩაფიქრებულია როგორც პირველი ცათამბრჯენი თბილისში, დამატებითი ობიექტებით, რომლებსაც ამუშავებს კომპანია: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ევენთ ჰოლი, ტერასა და სხვა.

2019 წელს კომპანიამ დაიწყო თბილისი გარდენსის კომპლექსის მეორე კორპუსის მშენებლობა, რომელიც 2021 წელს უნდა დასრულდეს. პირველი კორპუსის ბინები თითქმის გაყიდული იყო 2019 წლის ბოლოსთვის. 2020 წელს კომპანიამ დაიწყო მეორე კორპუსის წინასწარი გაყიდვები.

თბილისი გარდენსი მდებარეობს საბურთალოს რაიონში, ასათიანის ქუჩაზე, დელისის მეტროსადგურთან ახლოს. სულ გასაყიდი ფართი პირველ კორპუსში 25,651 კვ. მეტრია (მათ შორის 20,801 კვ. მეტრი ბინები, ასევე სათავსი და პარკინგი), საიდანაც 19,023 კვ. მეტრი გაყიდული იყო 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის. სულ გასაყიდი ფართი მეორე მშენებარე კორპუსში არის 23,452 კვ. მეტრი (მათ შორის 20,817 კვ. მეტრი ბინები და დანარჩენი პარკინგი).

გაყიდვების გარდა კომპანია ახორციელებს დამქირავებლებისთვის მომსახურების მართვას, როგორიცაა დასუფთავება, მებაღეობა, ტექნიკური და დაცვის მომსახურება.

2019 წელს თანამშრომლების საშუალო რაოდენობა 57 ადამიანი იყო. კომპანიის სტუქტურა მოიცავს ადმინისტრაციას (მათ შორის გაყიდვების, ფინანსების, ადამიანური რესურსების და მარკეტინგის განყოფილებები) და ობიექტს (მათ შორის ტექნიკური, დასუფთავება და მებაღეობა და დაცვა).

---

2. იურიდიული პირის სამომავლო განვითარების გეგმები

კომპანიას განზრახული აქვს საცხოვრებელი კომპლექსის შემდგომი მშენებლობა, დამატებითი კორპუსების მშენებლობით, თუმცა ამჟამად უცნობია კორპუსების ზუსტი რაოდენობა.

3. იურიდიული პირის მიერ განხორციელებული დეველოპმენტის და კვლევის მიმოხილვა

კომპანია არ არის ჩართული კვლევით და დეველოპმენტის საქმიანობაში.

4. ინფორმაცია იურიდიული პირის ფილიალების შესახებ

კომპანიას არ აქვს იურიდიული ფილიალები.

5. ძირითადი ფინანსური და არა ფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორებია:

		2019, ლარი	2018, ლარი	2017, ლარი
1	შემოსავლები ქონების გაყიდვებიდან	19,207	40,202	-
2	საოპერაციო მოგება/ზარალი	752	-5,159	-2,305
3	წმინდა ზარალი	-2,968	-7,181	-2,414
4	საოპერაციო მოგება/ზარალის მარჟა	4%	-13%	0%

წლის წმინდა ზარალი უმეტესად ეხება ფინანსურ ხარჯებს, მათ შორის საპროცენტო ხარჯი და უცხოური ვალუტის გაცვლის ზარალი, როგორც ფინანსური ინდიკატორი, მოცემულია აშშ დოლარში:

		2019	2018	2017
1	გაყიდვები კვადრატულ მეტრებში	6,043	15,582	-
2	თანამშრომლების რაოდენობა	57	59	15

გაყიდვების რიცხვი კვადრატულ მეტრებში ასახავს საბოლოო ნასყიდობის შეთანხმებებს, და არა წინარე ნასყიდობის. წინასწარი გაყიდვები პირველი კორპუსისთვის დაიწყო 2017 წელს, თუმცა შენობა დასრულდა 2018 წელს და გაყიდული ბინები მხოლოდ ამ დროს დარეგისტრირდა კლიენტების სახელზე.

6. დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალის შესახებ და საკუთარი წილების შეძენა

საწესდებო კაპიტალში არ არის ცვლილებები, არც კომპანიის მიერ საკუთარი წილების შეძენა.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშებში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე ყოფნის სამი წლის შემდეგ, თბილისი გარდენსს ძლიერი ბრენდის პოზიცია უკავია, აღიქმება როგორც პრესტიჟული საცხოვრებელი და ქალაქში ერთადერთი ამ ტიპის. საწყის ეტაპზე პროექტი უნიკალური იყო, აერთიანებდა რა ისეთ მომსახურებას და ინფრასტრუქტურას, როგორიცაა კონსიერჟი, ლობი, სავარჯიშო დარბაზი, საცურაო აუზი, საკონფერენციო დარბაზი, დიდი ბაღები და ბავშვების გასართობი მოედანი. ფუნქციონალური მახასიათებლების და შესაბამისი ძლიერი მარკეტინგის საფუძველზე

2. იურიდიული პირის სამომავლო განვითარების გეგმები

კომპანიას განზრახული აქვს საცხოვრებელი კომპლექსის შემდგომი მშენებლობა, დამატებითი კორპუსების მშენებლობით, თუმცა ამჟამად უცნობია კორპუსების ზუსტი რაოდენობა.

3. იურიდიული პირის მიერ განხორციელებული დეველოპმენტის და კვლევის მიმოხილვა

კომპანია არ არის ჩართული კვლევით და დეველოპმენტის საქმიანობაში.

4. ინფორმაცია იურიდიული პირის ფილიალების შესახებ

კომპანიას არ აქვს იურიდიული ფილიალები.

5. ძირითადი ფინანსური და არა ფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორებია:

		2019, ლარი	2018, ლარი	2017, ლარი
1	შემოსავლები ქონების გაყიდვებიდან	19,207	40,202	-
2	საოპერაციო მოგება/ზარალი	752	-5,159	-2,305
3	წმინდა ზარალი	-2,968	-7,181	-2,414
4	საოპერაციო მოგება/ზარალის მარჟა	4%	-13%	0%

წლის წმინდა ზარალი უმეტესად ეხება ფინანსურ ხარჯებს, მათ შორის საპროცენტო ხარჯი და უცხოური ვალუტის გაცვლის ზარალი, როგორც ფინანსური ინდიკატორი, მოცემულია აშშ დოლარში:

		2019	2018	2017
1	გაყიდვები კვადრატულ მეტრებში	6,043	15,582	-
2	თანამშრომლების რაოდენობა	57	59	15

გაყიდვების რიცხვი კვადრატულ მეტრებში ასახავს საბოლოო ნასყიდობის შეთანხმებებს, და არა წინარე ნასყიდობის. წინასწარი გაყიდვები პირველი კორპუსისთვის დაიწყო 2017 წელს, თუმცა შენობა დასრულდა 2018 წელს და გაყიდული ბინები მხოლოდ ამ დროს დარეგისტრირდა კლიენტების სახელზე.

6. დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალის შესახებ და საკუთარი წილების შეძენა

საწესდებო კაპიტალში არ არის ცვლილებები, არც კომპანიის მიერ საკუთარი წილების შეძენა.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშებში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე ყოფნის სამი წლის შემდეგ, თბილისი გარდენსს ძლიერი ბრენდის პოზიცია უკავია, აღიქმება როგროც პრესტიჟული საცხოვრებელი და ქალაქში ერთადერთი ამ ტიპის. საწყის ეტაპზე პროექტი უნიკალური იყო, აერთიანებდა რა ისეთ მომსახურებას და ინფრასტრუქტურას, როგორიცაა კონსიერჟი, ლობი, სავარჯიშო დარბაზი, საცურაო აუზი, საკონფერენციო დარბაზი, დიდი ბაღები და ბავშვების გასართობი მოედანი. ფუნქციონალური მახასიათებლების და შესაბამისი ძლიერი მარკეტინგის საფუძველზე

თბილისი გარდენსი კარგად ცნობილი ბრენდი გახდა. მაღალი ხარისხის მშენებლობა, ასევე საჯარო სივრცეების ინტერიერის დიზაინი, რომელიც შეასრულა ამერიკელმა უმაღლესი დონის დიზაინერმა ვინსენტ ვოლფმა, რაც ასევე პროექტის კონკურენტულ უპირატესობად არის მიჩნეული.

გარდა სტანდარტული არხებისა, მარკეტინგი ორიენტირებულია სხვა ეფექტურ საკომუნიკაციო არხებზე და გაყიდვების ხელშეწყობის საშუალებებზე, როგორიცაა თავად კორპუსი, ინტერნეტი (Facebook, Instagram, Google აპლიკაციები), ასევე პერსონალური რეკომენდაციები, რომლებიც ტარდება შეთნხმების შემდგომი რეკლამებით და ვიდეო რეკლამებით.

ზემოთ აღნიშნულის საფუძველზე, პროექტის/ბრენდის საბაზრო პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. პროექტის ძირითადი კონკურენტები მომხმარებლების შეხედულებით არიან ლისი დეველოპმენტი, დომუსი, მ2 და ქინგ დევიდი (ძალიან იშვიათ შემთხვევებში). თუმცა, თბილისი გარდენსის ძირითადი კონკურენტული უპირატესობაა ადვილი მისადგომობა ქალაქის ცენტრიდან, შესანიშნავი ხედები ქალაქზე, ლამაზი ბაღი და ეზო, პარკირების ლოტების და ობიექტების მაღალი კოეფიციენტი. ობიექტები მოიცავს 4 ლიფტს, ოლიმპიური ზომის საცურაო აუზს, სავარჯიშო დარბაზს და ბიზნეს ლობებს.

დამატებით დღისთვის შეგვიძლია დავაკვირდეთ ობიექტების მართვის პროცესს - თუ როგორ მუშაობს ინფრასტრუქტურა რეალურად, რომელიც ასევე გახდა პროექტის ძლიერი მხარე.

ეს ხსნის თბილისი გარდენსის პოპულარობას მომხმარებლებში, რაც შედეგად გვაძლევს პირველი კორპუსის წარმატებულ გაყიდვებს, რამაც შედეგად მოგვცა მეორე კორპუსის მშენებლობა 2019 წელს.

8. ძირითადი რისკები და დაურწმუნებლობა

კომპანია რისკის მართვის ფუნქციას ახორციელებს ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს მატერიალურ რისკს (მათ სორის სავალუტო რისკი, საპროცენტო რისკი და ფასებთან დაკავშირებული სხვა რისკები), საკრედიტო რიკი და ლიკვიდურობის რისკი. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი დანიშნულებაა რისკის ლიმიტების დაადგენა და უზრნველყოფა, რომ რისკი დარჩეს ამ ლიმიტების ფარგლებში. საოპერაციო და იურიდიული რისკის მართვის ფუნქციის მიზანია შიდა პოლიტიკის და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირება, საოპერაციო და იურიდიული რისკების შემცირების მიზნით.

საკრედიტო რისკი. კომპანია დგას საკრედიტო რისკის წინაშე, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე დაზარალდება მეორე მხარის მიმართ, ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად.

თბილისი გარდენსი კარგად ცნობილი ბრენდი გახდა. მაღალი ხარისხის მშენებლობა, ასევე საჯარო სივრცეების ინტერიერის დიზაინი, რომელიც შეასრულა ამერიკელმა უმაღლესი დონის დიზაინერმა ვინსენტ ვოლფმა, რაც ასევე პროექტის კონკურენტულ უპირატესობად არის მიჩნეული.

გარდა სტანდარტული არხებისა, მარკეტინგი ორიენტირებულია სხვა ეფექტურ საკომუნიკაციო არხებზე და გაყიდვების ხელშეწყობის საშუალებებზე, როგორიცაა თავად კორპუსი, ინტერნეტი (Facebook, Instagram, Google აპლიკაციები), ასევე პერსონალური რეკომენდაციები, რომლებიც ტარდება შეთნხმების შემდგომი რეკლამებით და ვიდეო რეკლამებით.

ზემოთ აღნიშნულის საფუძველზე, პროექტის/ბრენდის საბაზრო პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. პროექტის ძირითადი კონკურენტები მომხმარებლების შეხედულებით არიან ლისი დეველოპმენტი, დომუსი, მ2 და ქინგ დევიდი (ძალიან იშვიათ შემთხვევებში). თუმცა, თბილისი გარდენსის ძირითადი კონკურენტული უპირატესობაა ადვილი მისადგომობა ქალაქის ცენტრიდან, შესანიშნავი ხედები ქალაქზე, ლამაზი ბაღი და ეზო, პარკირების ლოტების და ობიექტების მაღალი კოეფიციენტი. ობიექტები მოიცავს 4 ლიფტს, ოლიმპიური ზომის საცურაო აუზს, სავარჯიშო დარბაზს და ბიზნეს ლობებს.

დამატებით დღისთვის შეგვიძლია დავაკვირდეთ ობიექტების მართვის პროცესს - თუ როგორ მუშაობს ინფრასტრუქტურა რეალურად, რომელიც ასევე გახდა პროექტის ძლიერი მხარე.

ეს ხსნის თბილისი გარდენსის პოპულარობას მომხმარებლებში, რაც შედეგად გვაძლევს პირველი კორპუსის წარმატებულ გაყიდვებს, რამაც შედეგად მოგვცა მეორე კორპუსის მშენებლობა 2019 წელს.

8. ძირითადი რისკები და დაურწმუნებლობა

კომპანია რისკის მართვის ფუნქციას ახორციელებს ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს მატერიალურ რისკს (მათ სორის სავალუტო რისკი, საპროცენტო რისკი და ფასებთან დაკავშირებული სხვა რისკები), საკრედიტო რიკი და ლიკვიდურობის რისკი. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი დანიშნულებაა რისკის ლიმიტების დაადგენა და უზრნველყოფა, რომ რისკი დარჩეს ამ ლიმიტების ფარგლებში. საოპერაციო და იურიდიული რისკის მართვის ფუნქციის მიზანია შიდა პოლიტიკის და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირება, საოპერაციო და იურიდიული რისკების შემცირების მიზნით.

საკრედიტო რისკი. კომპანია დგას საკრედიტო რისკის წინაშე, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე დაზარალდება მეორე მხარის მიმართ, ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად.

ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც პოტენციურად უქმნის კომპანიას საკრედიტო რისკს ძირითად მოიცავს ფულს და ფულის ეკვივალენტებს და სავაჭრო გადასახდელებს ქონების გაყიდვებიდან. კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აისახება ფინანსური ქატივების თვით-ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში.

საკრედიტო რისკის მართვა. კომპანია ავითარებს პროცედურებს საკრედიტო რისკის მართვისთვის. კომპანიის ძირითადი საშუალება შეამციროს საკრედიტო რისკები არის ფულის და ფულის ეკვივალენტების განთავსება კარგი რეპუტაციის მქონე საფინანსო დაწესებულებებში, ქონების გაყიდვა წინასწარი გადახდის პირობით და გადახდის განრიგის შესრულების მონიტორინგი.

ლიმიტები. კომპანია ახდენს მის მიერ გაწეული საკრედიტო რისკის დონების სტრუქტურიზებას, რისკის მოცულობაზე ლიმიტების დაწესებით, რომელსაც იღებს მეორე მხარეებთან ან მეორე მხარეების ჯგუფებთან დაკავშირებით. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები მენეჯმენტის მიერ მტკიცდება რეგულარულად. ასეთი რისკების მონიტორინგი წარმოებს ახლად გაჩენილი რისკების საფუძველზე და გადის ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ შემოწმებას.

საკრედიტო ლიმიტი ანალიზდება და მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ. საკრეტიდო რისკის არსებობის მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები დგება სტრუქტურული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ორიენტირებულია მომხმარებლის გადახდის განრიგის რეალიზაციაზე. ნებისმიერი მნიშვენლოვანი ინტერაქცია მომხმარებლებთან კრედიტუნარიანოის გაუარესების თვალსაზრისით ეცნობება და განიხიება ხელმძღვანელობის მიერ. კომპანიის ხელმძღვანელობა განიხილავს კონტრაქტორი მხარეების შესრულებას და ახდენს დაკვირვებას შეუსრულებელი ნაშთებზე.

წინასწარ განჭვრეტილი ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია ECL მოდელებში. ECL-ების გამოთვლა არის დამხმარე წინასწარ განჭვრტილი ინფორმაცია. კომპანიას განსაზღვრული აქვს გარკვეული ზირითადი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც ეხება განვითარებას საკრედიტო რისკში და ECL-ებს. ეკონომიკური ცვლადების წინასწარ განჭვრეტა („ძირითადი ეკონომიკური სცენარი") წარმოდგენილია კომპანიის მიერ და უზრუნველყოფს მოსალოდნელი მაკრო-ეკონომიკური განვითარების საუკეთესო გათვლას მომდევნო ხუთი წლისთვის.

საბაზრო რისკი. კომპანია დგას საბაზრო რისკების წინაშე. საბაზრო რისკები წარმოიშვება უცხეოურ ვალუტაში ღია პოზიციებიდან, რომლებსაც ემუქრება ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო მოძრაობები. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის მოცულობის ლიმიტებს, რომლებიც შესაძლებელია მიღებულ იქნეს და რომელსაც მონიტორინგს უწევს ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ ზღუდავს ამ ლიმიტების გარეშე არსებულ ზარალს უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო მოძრაობების პირობებში.

ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც პოტენციურად უქმნის კომპანიას საკრედიტო რისკს ძირითად მოიცავს ფულს და ფულის ეკვივალენტებს და სავაჭრო გადასახდელებს ქონების გაყიდვებიდან. კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აისახება ფინანსური ქატივების თვით-ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში.

საკრედიტო რისკის მართვა. კომპანია ავითარებს პროცედურებს საკრედიტო რისკის მართვისთვის. კომპანიის ძირითადი საშუალება შეამციროს საკრედიტო რისკები არის ფულის და ფულის ეკვივალენტების განთავსება კარგი რეპუტაციის მქონე საფინანსო დაწესებულებებში, ქონების გაყიდვა წინასწარი გადახდის პირობით და გადახდის განრიგის შესრულების მონიტორინგი.

ლიმიტები. კომპანია ახდენს მის მიერ გაწეული საკრედიტო რისკის დონების სტრუქტურიზებას, რისკის მოცულობაზე ლიმიტების დაწესებით, რომელსაც იღებს მეორე მხარეებთან ან მეორე მხარეების ჯგუფებთან დაკავშირებით. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები მენეჯმენტის მიერ მტკიცდება რეგულარულად. ასეთი რისკების მონიტორინგი წარმოებს ახლად გაჩენილი რისკების საფუძველზე და გადის ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ შემოწმებას.

საკრედიტო ლიმიტი ანალიზდება და მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ. საკრეტიდო რისკის არსებობის მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები დგება სტრუქტურული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ორიენტირებულია მომხმარებლის გადახდის განრიგის რეალიზაციაზე. ნებისმიერი მნიშვენლოვანი ინტერაქცია მომხმარებლებთან კრედიტუნარიანოის გაუარესების თვალსაზრისით ეცნობება და განიხიება ხელმძღვანელობის მიერ. კომპანიის ხელმძღვანელობა განიხილავს კონტრაქტორი მხარეების შესრულებას და ახდენს დაკვირვებას შეუსრულებელი ნაშთებზე.

წინასწარ განჭვრეტილი ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია ECL მოდელებში. ECL-ების გამოთვლა არის დამხმარე წინასწარ განჭვრტილი ინფორმაცია. კომპანიას განსაზღვრული აქვს გარკვეული ზირითადი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც ეხება განვითარებას საკრედიტო რისკში და ECL-ებს. ეკონომიკური ცვლადების წინასწარ განჭვრეტა („ძირითადი ეკონომიკური სცენარი“) წარმოდგენილია კომპანიის მიერ და უზრუნველყოფს მოსალოდნელი მაკრო-ეკონომიკური განვითარების საუკეთესო გათვლას მომდევნო ხუთი წლისთვის.

საბაზრო რისკი. კომპანია დგას საბაზრო რისკების წინაშე. საბაზრო რისკები წარმოიშვება უცხეოურ ვალუტაში ღია პოზიციებიდან, რომლებსაც ემუქრება ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო მოძრაობები. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის მოცულობის ლიმიტებს, რომლებიც შესაძლებელია მიღებულ იქნეს და რომელსაც მონიტორინგს უწევს ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ ზღუდავს ამ ლიმიტების გარეშე არსებულ ზარალს უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო მოძრაობების პირობებში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა ადგენს ვალუტით მიყენებული რისკის ლიმიტს. პოზიციების მონიტორინგი ხორციელდება ყოველღიურად.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს კომპანიის უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკს ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის:

ქართულ ლარში, ათასი	ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2019 ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	1,162	(31,910)	(30,748)
ევრო	-	-	-

ქართულ ლარში, ათასი	ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2018 ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	2,816	(34,138)	(31,322)
ევრო	1	-	1

ზემოთ მცოემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებს და ვალდებულებებს. ინვესტიციები კაპიტალში და არა ფულადი აქტივები არ არის მიჩნეული რომ წარმოშობს არსებით სავალუტო რისკს.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მოგების ან ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა გონივრულად შესაძლო ცვლილებებზე გაცვლით კურსებში, ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის, შესაბამისი კომპანიების ფუნქციონალურ ვალუტასთან დაკავშირებით, ისე რომ ყველა სხვა ცვლადი მუდმივია:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ქართულ ლარში, ათასი		
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(3,075)	(3,132)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	3,075	3,132
ევროს გამყარება 10%-ით	-	-
ევროს შესუსტება 10%-ით	-	-

რისკი გამოთვლილია მხოლოდ მონეტარული ნაშთებით, დენომინირებული შესაბამისი კომპანიის ფუნქციონალურისგან განსხვავებულ ვალუტებში.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანია განიცდის სირთულეს ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში. კომპანიას აქვს ყოველდღიური გამოწვევები მისთვის ხელმისაწვდომ ნაღდი

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა ადგენს ვალუტით მიყენებული რისკის ლიმიტს. პოზიციების მონიტორინგი ხორციელდება ყოველღიურად.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს კომპანიის უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკს ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის:

ქართულ ლარში, ათასი	**ფინანსური აქტივები**	**31 დეკემბერი 2019 ფინანსური ვალდებულებები**	**წმინდა პოზიცია**
აშშ დოლარი	1,162	(31,910)	(30,748)
ევრო	-	-	-

ქართულ ლარში, ათასი	**ფინანსური აქტივები**	**31 დეკემბერი 2018 ფინანსური ვალდებულებები**	**წმინდა პოზიცია**
აშშ დოლარი	2,816	(34,138)	(31,322)
ევრო	1	-	1

ზემოთ მცოემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებს და ვალდებულებებს. ინვესტიციები კაპიტალში და არა ფულადი აქტივები არ არის მიჩნეული რომ წარმოშობს არსებით სავალუტო რისკს.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მოგების ან ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა გონივრულად შესაძლო ცვლილებებზე გაცვლით კურსებში, ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის, შესაბამისი კომპანიების ფუნქციონალურ ვალუტასთან დაკავშირებით, ისე რომ ყველა სხვა ცვლადი მუდმივია:

ქართულ ლარში, ათასი	**31 დეკემბერი 2018**	**31 დეკემბერი 2017**
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(3,075)	(3,132)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	3,075	3,132
ევროს გამყარება 10%-ით	-	-
ევროს შესუსტება 10%-ით	-	-

რისკი გამოთვლილია მხოლოდ მონეტარული ნაშთებით, დენომინირებული შესაბამისი კომპანიის ფუნქციონალურისგან განსხვავებულ ვალუტებში.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანია განიცდის სირთულეს ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში. კომპანიას აქვს ყოველდღიური გამოწვევები მისთვის ხელმისაწვდომ ნაღდი

ფულის რესურსებზე. მენეჯმენტი მონიტორინგს უწევს კომპანიის ნაღდი ფულის ბრუნვის ყოველთვიურ პროგნოზს. კომპანია ცდილობს შეუნარჩუნოს სტაბილური საფუძველი, რაც ძირითადად მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა გადასახდელებს.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ვალდებულებები ნარჩენი საკონტრაქტო ვადამოსულობით. ვადამოსულობის ცხრილში მოცემული თანხები არის საკონტრაქტო არა დისკონტირებული ნაღდი ფულის ბრუნვა. ასეთი არა დისკონტირებული ნაღდი ფულის ბრუნვა განსხვავდება თანხისგან, რომელიც შეტანილია ფინანსურ მდგომარეობის ანგარიშში, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში ეფუძნება დისკონტირებულ ნაღდი ფულის ბრუნვას. როდესაც გადასახდელი თანხა არ არის დაფიქსირებული, მოცემული თანხა განისაზღვრება ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის არსებული პირობების გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გადახდები გადაიყვანება ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასი	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 15)	430	-	-	-	-	430
სესხები (შენიშვნა 13)		-	-	-	44,333	44,333
სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	**430**	-	-	-	**44,333**	**44,763**

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასი	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 15)	1,300	-	-	-	-	1,300
სესხები (შენიშვნა 13)	-	-	-	-	50,696	50,696
სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	**1,300**	-	-	-	**50,696**	**51,996**

ფულის რესურსებზე. მენეჯმენტი მონიტორინგს უწევს კომპანიის ნაღდი ფულის ბრუნვის ყოველთვიურ პროგნოზს. კომპანია ცდილობს შეუნარჩუნოს სტაბილური საფუძველი, რაც ძირითადად მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა გადასახდელებს.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ვალდებულებები ნარჩენი საკონტრაქტო ვადამოსულობით. ვადამოსულობის ცხრილში მოცემული თანხები არის საკონტრაქტო არა დისკონტირებული ნაღდი ფულის ბრუნვა. ასეთი არა დისკონტირებული ნაღდი ფულის ბრუნვა განსხვავდება თანხისგან, რომელიც შეტანილია ფინანსურ მდგომარეობის ანგარიშში, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში ეფუძნება დისკონტირებულ ნაღდი ფულის ბრუნვას. როდესაც გადასახდელი თანხა არ არის დაფიქსირებული, მოცემული თანხა განისაზღვრება ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის არსებული პირობების გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გადახდები გადაიყვანება ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასი	**მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები**	**1-დან 3 თვემდე**	**3-დან 12 თვემდე**	**12 თვიდან 5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**	**სულ**
ვალდებულებები						
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 15)	430	-	-	-	-	430
სესხები (შენიშვნა 13)		-	-	-	44,333	44,333
სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	**430**	**-**	**-**	**-**	**44,333**	**44,763**

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასი	**მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები**	**1-დან 3 თვემდე**	**3-დან 12 თვემდე**	**12 თვიდან 5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**	**სულ**
ვალდებულებები						
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 15)	1,300	-	-	-	-	1,300
სესხები (შენიშვნა 13)	-	-	-	-	50,696	50,696
სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	**1,300**	**-**	**-**	**-**	**50,696**	**51,996**

არა ფინანსური რისკები. ძირითადი არა ფინანსური რისკები და არასარწმუნოება, რომლის წინაშეც დადგა ჩვენი კომპანია არის ქვეყნის ზოგადი ეკონომიკური სიტუაცია, მთლიანი შიდა პროდუქტის ზრდა და ინფლაციის კოეფიციენტი, ასევე ურწმუნოება ახალი რეგულაციების შემუშავების შესახებ, მათი დამტკიცება და განხორციელება მთავრობის მიერ, მათ შორის მოკლევადიანი პერიოდი ბიზნესისთვის, რათა მოემზადოს ამ ახალ რეგულაციებთან მორგებისთვის.

COVID-19. 2019 წლის ბოლოს COVID-19-ის (კორონავირუსი) პირველი შემთხვევა ჩინეთში დაფიქსირდა. წლის ბოლოს უცნობი ვირუსის რამდენიმე შემთხვევა ეცნობა მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციას. 2020 წლის პირველ თვეებში ვირუსი გლობალურად გავრცელდა და მისი უარყოფითი შედეგი წამში დადგა. 2020 წლის 21 მარტს საქართველოს პრეზიდენტმა გამოსცა დეკრეტი 1 თვის ვადით საგანგებო სიტუაციის შემოღების შესახებ, რომლის შემდეგაც მხოლოდ რამდენიმე ბიზნესმა განაგრძო მუშაობა: მშენებლობამ, წარმოებამ და ტრანსპორტირებამ. მეორე ცათამბრჯენის მშენებლობა არ შეჩერებულა ამ მომენტისთვის, თუმცა ვერ დასრულდება გეგმის მიხედვით. ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ ეს ეპიდემია არარეგულირებადი პოსტ საბალანსო მოვლენაა. ვინაიდან ამ ფინანსური ანგარიშების შედგენის დროისთვის სიტუაცია გაურკვეველია, სამომავლო მოვლენებს ვერ ვივარაუდებთ. ხელმძღვანელობა განაგრძობს პოტენციური გავლენის მონიტორინგს და მიიღებს ყველა ზომას გავლენის შეძლებისდაგვარად შემცირებისთვის.

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 10 ივნისს:

ხელმოწერილია	*ხელმოწერილია*
ტომას გიზას	ლელი ჭელიძე
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი	მთავარი ფინანსური ოფიცერი

თარგმანი შესრულებულია ინგლისურიდან ქართულ ენაზე თარჯიმანთა ბიუროში „კონექტი“ (ს/კ 01020001241) (მის: რუსთაველის გამზ. 36, თბილისი) დიპლომირებული მთარგმნელის ანა არონიშიძის მიერ. თარგმანი შედგება 46 გვერდისგან. თარგმანი სწორია, რაზეც ვაწერ ხელს.

მთარგმნელი: _____ /ანა არონიშიძე/

არა ფინანსური რისკები. ძირითადი არა ფინანსური რისკები და არასარწმუნოება, რომლის წინაშეც დადგა ჩვენი კომპანია არის ქვეყნის ზოგადი ეკონომიკური სიტუაცია, მთლიანი შიდა პროდუქტის ზრდა და ინფლაციის კოეფიციენტი, ასევე ურწმუნოება ახალი რეგულაციების შემუშავების შესახებ, მათი დამტკიცება და განხორციელება მთავრობის მიერ, მათ შორის მოკლევადიანი პერიოდი ბიზნესისთვის, რათა მოემზადოს ამ ახალ რეგულაციებთან მორგებისთვის.

COVID-19. 2019 წლის ბოლოს COVID-19-ის (კორონავირუსი) პირველი შემთხვევა ჩინეთში დაფიქსირდა. წლის ბოლოს უცნობი ვირუსის რამდენიმე შემთხვევა ეცნობა მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციას. 2020 წლის პირველ თვეებში ვირუსი გლობალურად გავრცელდა და მისი უარყოფითი შედეგი წამში დადგა. 2020 წლის 21 მარტს საქართველოს პრეზიდენტმა გამოსცა დეკრეტი 1 თვის ვადით საგანგებო სიტუაციის შემოღების შესახებ, რომლის შემდეგაც მხოლოდ რამდენიმე ბიზნესმა განაგრძო მუშაობა: მშენებლობამ, წარმოებამ და ტრანსპორტირებამ. მეორე ცათამბრჯენის მშენებლობა არ შეჩერებულა ამ მომენტისთვის, თუმცა ვერ დასრულდება გეგმის მიხედვით. ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ ეს ეპიდემია არარეგულირებადი პოსტ საბალანსო მოვლენაა. ვინაიდან ამ ფინანსური ანგარიშების შედგენის დროისთვის სიტუაცია გაურკვეველია, სამომავლო მოვლენებს ვერ ვივარაუდებთ. ხელმძღვანელობა განაგრძობს პოტენციური გავლენის მონიტორინგს და მიიღებს ყველა ზომას გავლენის შეძლებისდაგვარად შემცირებისთვის.

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 10 ივნისს:

ხელმოწერილია	*ხელმოწერილია*
ტომას გიზას	ლელი ჭელიძე
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი	მთავარი ფინანსური ოფიცერი

თარგმანი შესრულებულია ინგლისურიდან ქართულ ენაზე თარჯიმანთა ბიუროში „კონექტი“ (ს/კ 01020001241) (მის: რუსთაველის გამზ. 36, თბილისი) დიპლომირებული მთარგმნელის ანა არონიშიძის მიერ. თარგმანი შედგება 46 გვერდისგან. თარგმანი სწორია, რაზეც ვაწერ ხელს.

მთარგმნელი: _____ _____ /ანა არონიშიძე/

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N200531449
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	10.08.2020 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ეკატერინე მარშანია**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 47**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	5(74) 44 45 49; ელ.ფოსტა: emarshania@notary.ge
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	83390539932220

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

საქართველო, ქ.თბილისი 10.08.2020

მე, ნოტარიუსი **ეკატერინე მარშანია** ქ. თბილისში, ვადასტურებ ინგლისური ენის მთარგმნელის, **ანა არონიშიძის** (პირადი ნომერი № 01003009708 დიპლომი B # 09914 ხელმოწერის სინამდვილეს თარგმანზე. მთარგმნელი გაფრთხილებულია, რომ პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე და იგი იძლევა თარგმანის სისწორის გარანტიას.

გადახდევინებულია საზღაური: 92.00 ლარი (46 ხელმოწერისთვის) ლარი საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507 დადგენილებით დამტკიცებული სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ, მუხლი 31.3, ასევე დღგ 16,56 ლარი, 2.00 (ორი) ლარი ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად მუხლისა 39.1, სულ გადახდილია 110,56 ლარი.

Georgia, Tbilisi 10.08.2020

I, Ekaterine Marshania, Notary, in the City of Tbilisi certify authenticity of the signature of English language translator Ana Aronishidze (personal # 01003009708, Diploma B # 09914), put on translation.

Translator is warned about her responsibility for the accuracy of the translation and she guaranties the same.

Notary fee is collected: 92.00 Gel, according to the Decree of the Government of Georgia #507, dated December 29, 2011 - "Fees and duties, payment and service terms verified for the Notary Chamber of Georgia" - Articles 31.3, and VAT 16,56 Gel and 2.00 (two) Gel for e-registration, according to the Article 39.1. Total collected: 110,56 Gel.

ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია .....

Notary Ekaterine Marshania

47