

შპს BD PROPERTY

საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტები

ფინანსური ანგარიში და

დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა

31 დეკემბერი 2020

მთარგმნელი: /ანა არონიშვიძე/

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 ფროფერტი“ 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 რედაქტირებული სტანდარტების მიღება და ინტერპრეტაციები
- 6 ახალი ბუღალტრული აღრიცხვის დასკვნები
- 7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან
- 8 ქონება, ტექნიკა-დანადგარები
- 9 გადახდას დაქვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოვლო გადასახადისა
- 10 ინვენტარიზაცია
- 11 ფული და ფულის ეკვივალენტები
- 12 საწესდებო კაპიტალი
- 13 სესხები
- 14 მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები
- 15 სვაჭრო და სხვა გადასახდელები
- 16 ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი და შემოსავალი სხვა მომსახურებიდან
- 17 სხვა ზოგადი ხარჯები
- 18 გაუთვალისწინებელი ხარჯები და ვალდებულებები
- 19 ფინანსური რისკის მართვა
- 20 სამართლიანი ღირებულება
- 21 ფინანსური ინსტრუმენტების წარმოდგენა გაზომვის კატეგორიით
- 22 ანგარიშგების პერიოდის დასრულების შემდგომი მოვლენები

დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა

შპს BD Property- ს მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი კვალიფიკური მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიში ყველა მატერიალური თვალსაზრისით ასახავს შპს BD Property -ს („კომპანია“) სამართლიან ფინანსურ მდგომარეობას, 2020 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 2020 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“ (მათ შორის სარეაქტივაციო დამოუკიდებელი სტანდარტები) შესაბამისად, გამოცემული საერთაშორისო ეთიკის სტანდარტების ბუღალტერთა საბჭოს მიერ. ჩვენ შევასრულეთ ჩვენი ეთიკური პასუხისმგებლობა IESBA კოდექსის თანახმად.

სხვა ინფორმაცია

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მენეჯმენტის ანგარიშს (თუმცა არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშებს და მასზე ჩვენს აუდიტის ანგარიშს).

ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშების შესახებ არ მოიცავს მენეჯმენტის ანგარიშს.

ფინანსური ანგარიშების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ მენეჯმენტის ანგარიში და წაკითხვისას შეეფასოთ მენეჯმენტის ანგარიში შეესაბამება თუ არა ფინანსურ ანგარიშებს ან აუდიტის დროს მიღებულ ინფორმაციას ან სხვაგვარად ხომ არ არის მატერიალურად არასწორი.

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

ამასთანავე, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობა გვავალდებს გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შეესაბამება მენეჯმენტის ანგარიშის გარკვეული ნაწილები მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და გავითვალისწინოთ რამდენად ჩართო მენეჯმენტმა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხზენილი 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 საფუძველად 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 საფუძველების 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 ურწმუნოება 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)

2 ივნისი, 2021

თბილისი, საქართველო

შპს BD Property**ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში**

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება, ტექნიკა-დანაგარები	8	6,535	7,108
სულ გრძელვადიანი აქტივები		6,535	7,108
მოკლევადიანი აქტივები			
საწარმოო-მატერიალური მარაგები	10	25,051	19,112
მიმწოდებლებისთვის გადახდილი ავანსები		3,093	5,705
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება		771	843
გადასახადები, რომლებიც ექვემდებარება დაბრუნებას, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა	9	161	1,354
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	1,081	2,668
სულ მოკლევადიანი აქტივები		30,157	29,682
სულ აქტივები		36,692	36,790
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	12	26,074	26,074
სულ დანაკარგი		(28,154)	(21,631)
სულ კაპიტალი		(2,080)	4,443
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	13	30,406	31,729
სხვა გრძელვადიანი გადასახადები		401	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		30,807	31,729
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
გადახდას დაქვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა	14	6,981	188
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	15	984	430
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		7,965	618
სულ ვალდებულებები		38,772	32,347
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		36,692	36,790

დამტკიცებულია გასაცემად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 2 ივნისს
ხელმოწერილია:

ტომას გიზასის მიერ
ხელმძღვანელი

გიორგი ნონიევის მიერ
მთავარი ფინანსური მენეჯერი

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 25-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

შპს BD Property**ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში**

<i>ქართულ ლარში, ათასებში</i>	შენიშვნა	2020	2019
შემოსავალი ინვენტარიზაციის ქონების გაყიდვებიდან	16	4,158	19,207
სხვა მომსახურების შემოსავალი	16	449	301
გასხვისებული ინვენტარის ღირებულება	10	(3,148)	(15,741)
პერსონალის ხარჯები		(1,333)	(1,318)
ცვეთის ხარჯი	8	(582)	(571)
სხვა ქონების საოპერაციო ხარჯები		(90)	(238)
სხვა ზოგადი ხარჯები	17	(589)	(888)
საოპერაციო (ზარალი)/მოგება		(1,135)	752
ფინანსური შემოსავალი		158	84
პროცენტის ხარჯი	13	(1,494)	(1,708)
სავალუტო ზარალი, წმინდა		(3,931)	(2,101)
სხვა არაოპერაციული (ხარჯი)/შემოსავალი, წმინდა		(121)	5
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		(6,523)	(2,968)
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		(6,523)	(2,968)
სხვა ერთობლივი შემოსავალი		-	-
წლის ერთობლივი ზარალი		(6,523)	(2,968)

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 25-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

შპს BD Property
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

<i>ქართულ ლარში, ათასებში</i>	საწესდებო კაპიტალი	სულ ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	26,074	(18,663)	7,411
წლის ერთობლივი ზარალი	-	(2,968)	(2,968)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	26,074	(21,631)	4,443
წლის ერთობლივი ზარალი	-	(6,523)	(6,523)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	26,074	(28,154)	(2,080)

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 25-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

შპს BD Property**ფულადი სახსრების ბრუნვის ანგარიში**

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე მათ შორის:		(6,523)	(2,968)
გაუფასურება და ამორტიზაცია	8	582	571
სავალუტო ზარალი, წმინდა		3,931	2,101
პროცენტის ხარჯი	13	1,494	1,708
ფინანსური შემოსავალი		(158)	(84)
მოქმედი ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		(674)	1,328
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		120	(37)
ინვენტარიზაცია	10	(5,939)	15,017
მომწოდებლებისთვის წინასწარი გადახდა		2,612	(5,552)
გადასახადების ანაზღაურება		1,193	(861)
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები		532	(954)
სხვა გრძელვადიანი მიმდინარე ვალდებულებები		501	-
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		6,793	(4,865)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილების შემდეგ		5,138	4,076
მიღებული პროცენტი		58	84
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		5,196	4,160
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები ძირითადი საშუალებების შეძენა	8	(9)	(181)
წმინდა ფულადი სახსრები გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		(9)	(181)
ფულადი სახსრები დაფინანსების საქმიანობიდან შემოსავალი სესხებიდან	13	64	2,580
სესხების დაფარვა	13	(6,801)	(7,792)
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება დაფინანსების საქმიანობაში		(6,737)	(5,212)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულადი სახსრებისა და ფულის ექვივალენტებზე, წმინდა		(37)	(70)
ფულადი სახსრებისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა შემცირება		(1,587)	(1,303)
ფულადი სახსრები და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	11	2,668	3,971
ფულადი სახსრები და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს	11	1,081	2,668

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 25-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

შპს BD Property

ფინანსური ანგარიშის შენიშვნები - 31 დეკემბერი 2020

1 შპს BD Property და მისი ოპერაციები

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, შპს BD Property-სთვის („კომპანია“).

შპს BD Property დაარსდა 2010 წლის 24 ნოემბერს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, შექმნილია საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404389967

2020 წლის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია იყო Asatiani Holdings (კვიპროსი) Limited, რეგისტრირებული კვიპროსში. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე იყო Quadrum Investment Management Limited (კაიმანის კუნძულები), რომელიც მართავს კომპანიას ინვესტორების საკეთილდღეოდ და საბოლოოდ 100% -ით ეკუთვნის ბატონ ოლეგ პავლოვს.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობას და გაყიდვას. 2010 წელს კომპანიამ შეიძინა 37,541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საქართველოს მთავრობისგან და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის "თბილისი გარდენისი" მშენებლობა. "თბილისი გარდენისი" განიხილება, როგორც პირველი ცათამბჯენი თბილისში, კომპანიის მიერ ექსპლუატაციით გათვალისწინებული დამატებითი საშუალებებით: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ღონისძიების დარბაზი, ტერასა და სხვა. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია მეორე ცათამბჯენის მშენებლობის პროცესშია. სამშენებლო სამუშაოებს ასრულებს სამშენებლო კომპანია, რომელიც დაქირავებულია შპს "ბიდი ფროფერტი" -ს მიერ.

რეგისტრირებული მისამართი და ბიზნესის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია ყაზბეგის ქუჩა 3-5, თბილისი, საქართველო და ძირითადი საქმიანობის ადგილი - ასათიანის ქუჩა 10, თბილისი, საქართველო.

2020 წელს კომპანიაში დასაქმდა საშუალოდ 57 თანამშრომელი (2019: 57).

2 კომპანიის სამუშაო გარემო

კომპანიის ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა საქართველოშია. საქართველო ავლენს განვითარებადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს, მათ შორის შედარებით მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განიცდის სხვადასხვა ინტერპრეტაციას და ხშირ ცვლილებებს.

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია მთავრობის მიერ განხორციელებული ეკონომიკური, ფინანსური და ფულადი ღონისძიებების ეფექტურობაზე, საგადასახადო, სამართლებრივ, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მოვლენებთან ერთად.

2020 წლის 12 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ოფიციალურად გამოაცხადა Covid-19 პანდემია. პანდემიის გავლენის შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო შესაბამისი ზომები და დააწესა შეზღუდვები, როგორცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნეს შეზღუდვები. ამ ზომებმა უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკაზე და ადგილობრივ ბიზნესზე, მათ შორის კომპანიის საქმიანობაზე. კომპანიის მენეჯმენტმა გადადგა შესაბამისი ნაბიჯები, რათა შეამციროს პანდემიის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე. ადმინისტრაციული დეპარტამენტი გადავიდა დისტანციურ რეჟიმში. შედეგად, კომპანიის საქმიანობაზე ზემოქმედება მინიმუმამდე შემცირდა. მენეჯმენტს არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს ყველა ის მოვლენა, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, რა გავლენა მოახდინოს მათ კომპანიის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ იგი იღებს ყველა აუცილებელ ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

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. ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი საბუღალტრო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. 2020 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედებული საბუღალტრო პოლიტიკის გარდა, ეს პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

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 ქვეყნის 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.

გაცვლითი კურსი. გაცვლითი კურსი წლის ბოლოს კომპანიის მიერ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი, 2020	31 დეკემბერი, 2019
1 აშშ დოლარი / ლარი	3.2766	2.8677
1 ევრო / ლარი	4.0233	3.2095

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 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 მრჩეველებისთვის, 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 სახსრების საფუძველზე თავდაპირველი აღიარებისას, საკონტრაქტო 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 სავალი ინსტრუმენტებში, რომლებიც გაზომილია FVOCI-ზე, რაც იწვევს უშუალო ანგარიშგების ზარალს.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი გაზომვა - გაზომვის კატეგორიები. კომპანია ახდენს ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას გაზომვის შემდეგ 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 მათგანის შემთხვევაში (i) და (ii) გარემოებიდან გამომდინარე, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და გაზომილი FVTPL-ით.

ბიზნეს მოდელი განისაზღვრება 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 სავალი 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.

ზარალის სავარაუდო განაკვეთები ემყარება გაყიდვების გადახდის პროფილებს გასული 360 თვის განმავლობაში და ამ პერიოდში მიღებულ შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები მორგებულია ისე, რომ ასახავდეს მიმდინარე და მომავალ ინფორმაციას მაკროეკონომიკური ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენენ კლიენტების მიერ დებიტორული დავალიანების დაფარვის უნარზე. კომპანია აანალიზებს იმ ქვეყნების მაკრო ფაქტორებს, სადაც ის ყიდის თავის საქონელს და მომსახურებას. რამდენადაც ყველა დებიტორული დავალიანება არის ადგილობრივი კლიენტებისგან, კომპანიამ გაანალიზა ქართული მაკროეკონომიკური სცენარები და შესაბამისი წონა ეროვნული ბანკის პუბლიკაციის საფუძველზე. კომპანიის მოვალეების ისტორიული ქცევის საფუძველზე, კომპანიამ გამოავლინა სავალუტო კურსი, როგორც ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რომელიც გავლენას ახდენს დებიტორული დავალიანების ანაზღაურებაზე და, შესაბამისად, დაარეგულირა ზარალის ისტორიული განაკვეთები ამ ფაქტორში 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 ვალდებულებების 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).

კომპანიასა და მის საწყის კრედიტორებს შორის არსებითად განსხვავებული პირობებით გაცვლა, ასევე არსებული ფინანსური ვალდებულებების პირობების არსებითი ცვლილებები, აღირიცხება, როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების ჩაქრობა და ახალი ფინანსური აღიარება. პირობები არსებითად განსხვავდება, თუ ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ამჟამინდელი ღირებულება ახალი პირობებით, მათ შორის ნებისმიერი გადასახადი, რომელიც მიღებულია მიღებული და დისკონტირებული ორიგინალური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, სულ მცირე 10%-ით განსხვავდება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადებისგან. გარდა ამისა, ასევე განიხილება სხვა თვისებრივი ფაქტორები, როგორიცაა ვალუტა, რომელშიც დენომინირებულია ინსტრუმენტი, საპროცენტო განაკვეთის ტიპის ცვლილებები, ინსტრუმენტზე თანდართული კონვერტაციის ახალი მახასიათებლები და საკრედიტო შეთანხმებების ცვლილება. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა აღირიცხება როგორც ჩაქრობა, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აღიარდება ჩაქრობის შედეგად მიღებული მოგების ან ზარალის ნაწილად. თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ ჩაითვლება ჩაქრობად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აწესრიგებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება შეცვლილი ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

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) გადახდისუნარიანობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, მოთხოვნად ანაზრებს 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, როგორცაა 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 ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდით.

სავაჭრო და სხვა შემოსავლები. სავაჭრო შემოსავლების დარიცხვა ხდება როდესაც მეორე მხარე ასრულებს თავის მოვალეობებს კონტრაქტის თანახმად და 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.

საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ იხდიან საშემოსავლო გადასახადს გაუნაწილებელ მოგებაზე, სანამ ასეთი მოგება არ არის ან არ იქნება განაწილებული დივიდენდის სახით. საშემოსავლო გადასახადი 15%-ის გადახდა ხორციელდება საერთო შემოსავლიდან (ანუ წმინდა დივიდენდები ჯამდება 5%-იანი გადასახადის დაქვითვით, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტში ფიზიკური პირებისთვის ან არა რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის. რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის გადახდილი დივიდენდი მიღებული შემოსავლიდან, გათავისუფლებულია გადასახადისგან.

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) მომხმარებელისგან მისაღები თანხების მიღებამდე ან (ბ) მომხმარებელისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდებამდე. დღგ ზოგადად ექვემდებარება დაბრუნებას დღგ ინვოისის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოები დღგ-ს ჩათვლის უფლებას რთავენ წმინდა თანხის საფუძველზე.

ინვენტარიზაცია. ინვენტარიზაცია მოიცავს ქონებას, რომელიც აშენებულია გასაყიდად, ჩვეულებრივი საქმიანობისას, რომელიც იწვევს როგორც მიმდინარე ინვენტარი და იზომება როგორც ღირებულების და წმინდა რეალიზაციის ღირებულების ქვედა. ღირებულება მოიცავს მიწის ღირებულებას, მშენებლობის ხარჯებს, კაპიტალიზირებულ სესხის ადების ხარჯებს, ადგილის მომზადების, დაგეგმარებისა და დიზაინის ხარჯებს, ადგილის მომზადების ხარჯებს და სხვა პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. განკარგვისას მოგებაში ან ზარალში აღიარებული ინვენტარის ღირებულება განისაზღვრება გაყიდული ქონების ზომისა და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის ხარჯების განაწილებით. წმინდა რეალიზებადი ღირებულება არის გაყიდვების სავარაუდო ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობისას, 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 გატარებულია ფასს გამოკლებული გაუფასურება. ავანსები კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი, როდესაც საქონელი ან მომსახურება ავანსთან დაკავშირებით მოსალოდნელია რომ მიიღება ერთი წლის შემდეგ ან როდესაც ავანსი უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავისთავად კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარებისას. შეძენილი აქტივების ავანსები გადატანილია აქტივის თვითღირებულებაში როდესაც კომპანიამ მოიპოვა კონტროლი აქტივზე და შესაძლებელია რომ სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ასოცირებული აქტივთან, შევა კომპანიაში. სხვა ავანსები ჩამოწერილია მოგება-ზარალში, როდესაც მიიღება საქონელი ან მომსახურება დაკავშირებული ავანსებთან. თუ არსებობს მითითება, რომ აქტივები,

საქონელი ან მომსახურება დაკავშირებული ავანსებთან, არ მიიღება, ავანსის თვითღირებულება ჩამოწერილია შესაბამისად და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარებულია წლის მოგება-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, როგორცაა 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 იქნება შეპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის უფლების გადაცემის შედეგად, გარდა მესამე მხარეების სახელით მიღებული თანხებისა.

შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან. კომპანია აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ფართებს. შემოსავალი აღიარებულია, როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. უძრავი ქონების წინასწარი შეთანხმების სტატუსის ქვეშ, ზოგადად, კომპანიას არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება სახელშეკრულებო შეზღუდვების გამო. თუმცა, გადახდის უფლება არ წარმოიშობა მანამ, სანამ არ მოხდება მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერა და შემდგომ კანონიერი უფლება გადაეცემა მომხმარებელს. აქედან გამომდინარე, შემოსავალი აღიარებულია იმ მომენტში, როდესაც კონტროლი გადადის მომხმარებელზე. შემოსავალი იზომება ხელშეკრულებით შეთანხმებული გარიგების ფასად. გათვალისწინება ხდება მანამ, სანამ კონტროლი არ გადავა. გადავადებული გადახდა არ არის შეთანხმებული კლიენტებთან, შესაბამისად გარიგების ფასი არ არის მორგებული მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის ეფექტებზე.

სხვა მომსახურების შემოსავალი. შემოსავალი წარმოიქმნება ქონების მფლობელებისთვის დარიცხული ხარჯებისგან და აღიარებულია იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯების ანაზღაურება შესაძლებელია ხელშეკრულებით. როდესაც კონტრაქტები მოიცავს მრავალჯერადი შესრულების ვალდებულებას, გარიგების ფასი გამოყოფილია თითოეული ცალკეული შესრულების ვალდებულებით, გაყიდვების ცალკეული ფასების საფუძველზე. ბოლუინგის

დაფინანსების კომპონენტები. კომპანია არ ელოდება რაიმე კონტრაქტს, როდესაც დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებელზე გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელს. შედეგად, კომპანია არ ცვლის გარიგების ფასებს ფულის დროის ღირებულების შესაბამისად.

ნამატი ხარჯები. კომპანია აქტივად აღიარებს კლიენტთან კონტრაქტის გაფორმების დამატებით ხარჯებს, თუ ორგანიზაცია ელოდება ამ ხარჯების ანაზღაურებას. კონტრაქტის მოპოვების დამატებითი ხარჯები არის ის ხარჯები, რომელსაც ახორციელებს სუბიექტი კლიენტთან კონტრაქტის მისაღებად, რომელიც მას არ გაუჩნდებოდა, თუკი ხელშეკრულება არ იქნებოდა გაფორმებული. კონტრაქტის გასაფორმებლად გაწეული ხარჯები, მიუხედავად იმისა, იყო თუ არა ხელშეკრულება გაფორმებული, აღიარდება გაწეულ ხარჯად, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს ხარჯები პირდაპირ ეკისრება მომხმარებელს, მიუხედავად იმისა, გაფორმებულია თუ არა ხელშეკრულება

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, გამოცემის შემდეგ. ნებისმიერი ცვლილება ამ ანგარიშში მისი გამოცემის შემდეგ საჭიროებს კომპანიის ხელმძღვანელობის თანხმობას, რომელიც უფლებამოსილია ამ ფინანსური ანგარიშის გამოცემაზე.

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, ანგარიშების 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 სავარაუდო სასარგებლო ვადა 10% -ით განსხვავდებოდა მენეჯმენტის შეფასებებისაგან, 2020 წლის 31 დეკემბრის ბოლო წლის ამორტიზაციაზე ზემოქმედება იქნებოდა მისი 58 ათასი ლარით გაზრდა ან 58 ათასი ლარით შემცირება (2019: ზრდა 57 ათასი ლარით ან შემცირება 57 ათასი ლარით).

საინვესტიციო ქონების, მატერიალურ-საწარმოო მარაგების და ქონების, ტექნიკა-დანადგარების გაუფასურება. თითოეული ანგარიშების 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

COVID-19– თან დაკავშირებული გაქირავების შეღავათები IFRS 16 – ის ცვლილება, რომელიც გამოქვეყნდა 2020 წლის 28 მაისს და მოქმედებს ყოველწლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 ივნისს ან შემდეგ. შესწორება გაქირავებლებს აძლევს შეღავათს სურვილისამებრ გათავისუფლების სახით იმის შეფასებისგან, არის თუ არა COVID-19– თან დაკავშირებულ ქირის შემცირება იჯარის მოდიფიკაცია. მოიჯარეებს შეუძლიათ აირჩიონ ქირაზე შეღავათების აღრიცხვა ისევე, როგორც იჯარის ცვლილებები. პრაქტიკული მიზანშეწონილობა ვრცელდება მხოლოდ ქირაზე

შედავათებზე, რომლებიც წარმოიქმნება COVID-19 პანდემიის უშუალო შედეგად და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაკმაყოფილებულია ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილი პირობა: იჯარის გადახდის ცვლილება იწვევს იჯარის გადახედვას, რომელიც არსებითად იგივეა, ან ნაკლებია, იჯარის ანაზღაურება უშუალოდ ცვლილების წინ; იჯარის გადახდის ნებისმიერი შემცირება გავლენას ახდენს მხოლოდ 2021 წლის 30 ივნისამდე ან ადრე გადახდაზე; და არ ხდება არსებითი ცვლილება იჯარის სხვა პირობებში. შესწორება გავლენას არ მოახდენს კომპანიაზე.

შემდეგი შესწორებული სტანდარტები ამოქმედდა 2020 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ არ აქვს რაიმე მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიაზე:

- ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ ჩარჩოში (გამოქვეყნებულია 2018 წლის 29 მარტს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ).
- ბიზნესის განმარტება - ცვლილებები ფასს 3 -ში (გამოქვეყნებულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს და ძალაშია შესყიდვებისათვის წლიური საანგარიშო პერიოდის დასაწყისიდან, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ).
- მატერიალურობის განმარტება - ცვლილებები ბასს 1 -სა და ბასს 8 -ში (გამოქვეყნებულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ).
- საპროცენტო განაკვეთის საორიენტაციო რეფორმა - ცვლილებები ფასს 9 -ში, ბასს 39 -ში და ფასს 7 -ში (გამოქვეყნებულია 2019 წლის 26 სექტემბერს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ)

6. ახლად გამოქვეყნებული საბუღალტრო წესები

გამოცემულია გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც სავალდებულოა ერთ წლიანი პერიოდებისთვის, დაწყებული 2021 წლის 1 იანვრიდან ან შემდგომი პერიოდიდან და რომლებიც კომპანიას მანამდე არ ჰქონდა დანერგილი.

ინვესტორსა და მის ასოცირებულ ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა ან შენატანი - ცვლილებები ფასს 10 -ში და ბასს 28 -ში (გამოქვეყნებულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება IASB- ის მიერ განსაზღვრული თარიღის შემდეგ). ეს შესწორებები ეხება შეუსაბამობას ფასს 10 -ისა და ბასს 28 -ის მოთხოვნებს შორის ინვესტორსა და მის ასოცირებულ ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვის ან შენატანის განხილვისას.

ცვლილებების მთავარი შედეგია ის, რომ სრული მოგება ან ზარალი აღიარდება, როდესაც გარიგება მოიცავს ბიზნესს. ნაწილობრივი მოგება ან ზარალი აღიარდება მაშინ, როდესაც გარიგება მოიცავს აქტივებს, რომლებიც არ წარმოადგენს ბიზნესს, მაშინაც კი, თუ ამ აქტივებს ფლობს შვილობილი კომპანია. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან არა მიმდინარე-ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოქვეყნებულია 2020 წლის 23 იანვარს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ეს მცირემასშტაბიანი შესწორებები ცხადყოფს, რომ ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც მიმდინარე ან არა მიმდინარე, იმის მიხედვით, თუ რა უფლებები არსებობს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები არ არის მიმდინარე, თუ ერთეულს აქვს ძირითადი უფლება, საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, გადადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობა აღარ მოითხოვს ასეთი უფლება იყოს უპირობო. მენეჯმენტის მოლოდინი, გამოიყენებს თუ არა შემდგომ ანგარიშსწორების უფლებას, არ იმოქმედებს ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება არსებობს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ერთეული აკმაყოფილებს სათანადო პირობებს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულება კლასიფიცირდება, როგორც მიმდინარე, თუ პირობა დარღვეულია ანგარიშგების თარიღამდე ან თუნდაც მაშინაც კი, თუკი ამ მდგომარეობაზე უარის თქმა კრედიტორისგან მიიღება საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ. პირიქით, სესხი კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი, თუ სესხის ხელშეკრულება დაირღვა მხოლოდ ანგარიშგების თარიღის შემდეგ. გარდა ამისა, ცვლილებები მოიცავს დავალიანების კლასიფიკაციის მოთხოვნების გარკვევას, რომელიც კომპანიამ შეიძლება მოაგვაროს მისი კაპიტალში გადაქცევით. "ანგარიშსწორება" განისაზღვრება, როგორც ვალდებულების ჩაქრობა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომლებიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან ერთეულის საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება გარდაიქმნას კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტაციის ვარიანტი კლასიფიცირდება როგორც საკუთარი წილი, როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე კომპონენტი. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების კლასიფიკაცია როგორც მოკლევადიანი ან გრძელვადიანი, მოქმედების თარიღის გადადება-ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოქვეყნებულია 2020 წლის 15 ივლისს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 1-ის ცვლილება ვალდებულებების კლასიფიკაციის შესახებ როგორც მოკლევადიანი ან გრძელვადიანი, გამოქვეყნდა 2020 წლის იანვარში, ძალაში შევიდა 2022 წლის 1 იანვარს. თუმცა, Covid-19 პანდემიის გამო, ძალაში შესვლის თარიღი ერთი წლით გადაიდო, რათა კომპანიებს ჰქონოდათ მეტი დრო განახლებული სახელმძღვანელოს შედგენა მიღებული კლასიფიკაციის ცვლილებების განსახორციელებლად. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსავლები დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე, მძიმე კონტრაქტები-კონტრაქტის შესრულების ღირებულება, კონცეპტუალურ ჩარჩოზე მითითება-ბასს 16-ის, ბასს 37-ისა და ფასს 3-ის ცვლილებები და ფასს-ის 2018-2020 წლიური გაუმჯობესება-ფასს 1-ის ცვლილებები, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 (გაცემული 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია ყოველწლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 16 - ის შესწორება კრძალავს ერთეულმა გამოაკლოს PPE- ს

ერთეულის ღირებულებიდან ნებისმიერი შემოსავალი, რომელიც მიიღება წარმოებული საგნების გაყიდვიდან, სანამ საწარმო ამზადებს აქტივს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის. ამგვარი ნივთების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი და მათი წარმოების ხარჯები, ახლა აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. ერთეული გამოიყენებს ბასს 2 -ს ამ ერთეულების ღირებულების გასაზომად. ღირებულებაში არ შედის შესამოწმებელი აქტივის ცვეთა, რადგან ის არ არის მზად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის. ბასს 16 - ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო „აწარმოებს აქტივის ფუნქციონირებას სწორად“, როდესაც აფასებს აქტივის ტექნიკურ და ფიზიკურ შესრულებას.

აქტივის ფინანსური მაჩვენებლები არ არის შესაბამისი ამ შეფასებასთან. ამრიგად, აქტივს შეიძლება შეემდოს იმუშაოს მენეჯმენტის დანიშნულებით და დაექვემდებაროს ამორტიზაციას მანამ, სანამ არ მიაღწევს მენეჯმენტის მიერ მოსალოდნელ საოპერაციო მაჩვენებლებს.

ბასს 37 -ის შესწორება განმარტავს "კონტრაქტის შესრულების ხარჯების" მნიშვნელობას. ცვლილება განმარტავს, რომ კონტრაქტის შესრულების პირდაპირი ღირებულება მოიცავს ამ ხელშეკრულების შესრულების დამატებით ხარჯებს; და სხვა ხარჯების გამოყოფა, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ მძიმე კონტრაქტის ცალკე დებულების დადგენამდე, საწარმო აღიარებს გაუფასურების ნებისმიერ ზარალს, რომელიც მოხდა კონტრაქტის შესასრულებლად გამოყენებულ აქტივებზე და არა ამ კონტრაქტისადმი მიძღვნილ აქტივებზე.

ფასს 3 შეიცვალა ფინანსური ანგარიშგების 2018 წლის კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითების მიზნით, რათა დადგინდეს რა წარმოადგენს აქტივს ან ვალდებულებას ბიზნეს კომბინაციაში. შესწორების დაწყებამდე ფასს 3 ეხება ფინანსური ანგარიშგების 2001 წლის კონცეპტუალურ ჩარჩოს. გარდა ამისა, ფასს 3-ში ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებს და პირობით ვალდებულებებს. გამონაკლისი განმარტავს, რომ ზოგიერთი სახის ვალდებულებებისა და პირობითი ვალდებულებებისათვის ერთეულმა, რომელიც იყენებს ფასს 3 -ს, უნდა მიმართოს ბასს 37 -ს ან ფასს 21 -ს, ვიდრე 2018 წლის კონცეპტუალურ ჩარჩოს. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმო აღიარებდა ზოგიერთ ვალდებულებას ბიზნეს კომბინაციაში, რომელსაც იგი არ აღიარებდა ბასს 37 -ის შესაბამისად. ამიტომ, შეძენისთანავე, ერთეულს მოუწევდა ასეთი ვალდებულებების გაუქმება და აღიარებდა მოგებას, რომელიც არ ასახავდა ეკონომიკურ მოგებას. ასევე განმარტა, რომ შემძენმა არ უნდა აღიაროს ბასს 37 -ით განსაზღვრული პირობითი აქტივები შეძენის თარიღისათვის.

ფასს 9 -ის შესწორება ეხება იმას თუ რა საფასური უნდა შედიოდეს ფინანსური ვალდებულებების არაღიარების 10% -იან ტესტში. ხარჯები ან მოსაკრებლები შეიძლება გადაიხადოს მესამე პირებმა ან გამსესხებელმა. ცვლილების თანახმად, მესამე პირებზე გადახდილი ხარჯები ან საფასური არ შევა 10% -იანი ტესტში.

ილუსტრაციული მაგალითი 13, რომელიც ახლავს ფასს 16 -ს, შეიცვალა იჯარის მფლობელის გაუმჯობესებასთან დაკავშირებული გადახდების ილუსტრაციის ამოღების მიზნით. ცვლილების

მიზეზი ის არის, რომ მოიხსნას პოტენციური დაზნეულობა იჯარის სტიმულირების ინიციატივასთან დაკავშირებით.

ფასს 1 იძლევა გათავისუფლების საშუალებას თუ შვილობილი კომპანია მიიღებს ფასს -ს უფრო გვიან, ვიდრე მისი მშობელი. შვილობილ კომპანიას შეუძლია შეაფასოს თავისი აქტივები და ვალდებულებები იმ საბალანსო ღირებულებით, რომელიც შეტანილი იქნებოდა მისი მშობლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მშობლის IFRS- ზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ არ მოხდებოდა კორექტირება კონსოლიდაციის პროცედურებში და ბიზნეს კომბინაციის ეფექტებში რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი. ფასს 1 შეიცვალა, რათა ერთეულებმა, რომლებმაც მიიღეს ეს ფასს 1 გამოწვევისი, ასევე შეაფასონ მთლიანი ოპერაციის სხვაობა მშობლის მიერ მოხსენებული თანხების საფუძველზე, მშობლის მიერ ფასსზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორება ვრცელდება ზემოაღნიშნულ გათავისუფლებაზე ოპერაციის კუმულაციურ განსხვავებებზე, რათა შეამციროს ხარჯები პირველად მიმღებ პირთათვის. ეს შესწორება ასევე შეეხება ასოცირებულებსა და ერთობლივ საწარმოებს, რომლებმაც მიიღეს იგივე ფასს 1 -ის შეღავათი.

ბასს 41-ის შესაბამისად სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას ერთეულების მოთხოვნა საგადასახადო ფულადი ნაკადების გამორიცხვის შესახებ. ეს შესწორება მიზნად ისახავს სტანდარტში შემავალი მოთხოვნების შესაბამისობას ფულადი ნაკადების დისკონტირების შემდგომ საგადასახადო საფუძველზე. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

საპროცენტო განაკვეთის საორიენტაციო რეფორმა (IBOR) რეფორმა - ცვლილებების ფაზა 2 - ფასს 9 -ში, ბასს 39 -ში, ფასს 7 -ში, ფასს 4 -ში და ფასს 16 -ში (გამოქვეყნებულია 2020 წლის 27 აგვისტოს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). მე -2 ფაზის შესწორებები ეხება საკითხებს, რომლებიც წარმოიქმნება რეფორმების განხორციელების შედეგად, მათ შორის ერთი ნიშნულის ალტერნატიული შეცვლით. ცვლილებები მოიცავს შემდეგ სფეროებს:

- IBOR- ის რეფორმის შედეგად საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების განსაზღვრის საფუძველების ცვლილებების აღრიცხვა: ინსტრუმენტებისათვის, რომლებზედაც ამორტიზირებული ღირებულების გაზომვა ვრცელდება, შესწორებები ითხოვენ ერთეულებს, როგორც პრაქტიკულ მიზანშეწონილობას, შეაფასონ ცვლილების განსაზღვრა საკონტრაქტო ფულადი ნაკადები IBOR რეფორმის შედეგად ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განახლებით ფასს 9 -ის B5.4.5 პუნქტში მითითებების გამოყენებით. შედეგად, უშუალო მოგება ან ზარალი არ არის აღიარებული. ეს პრაქტიკული მიზანშეწონილობა ეხება მხოლოდ ასეთ ცვლილებას და მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც ეს აუცილებელია IBOR რეფორმის უშუალო შედეგად, ხოლო ახალი საფუძველი ეკონომიკურად წინა საფუძვლის ექვივალენტურია. მზღვევლები, რომლებიც იყენებენ ფასს 9 -ის დროებით გათავისუფლებას, ასევე ვალდებული არიან გამოიყენონ იგივე პრაქტიკული მიზანშეწონილობა. ფასს 16 ასევე შეიცვალა, რომ მოიჯარებმა

მოითხოვონ მსგავსი პრაქტიკული მიზანშეწონილობა იჯარის ცვლილებების აღრიცხვისას, რომელიც ცვლის IBOR- ის რეფორმის შედეგად მომავალი საიჯარო გადახდების განსაზღვრის საფუძველს

- ჰეჯირების ურთიერთობებში არაკონტრაქტურად განსაზღვრული რისკის კომპონენტების შემსუბუქების დასრულების თარიღი: მე -2 ფაზის ცვლილებები სთხოვს ერთეულს, რომ პერსპექტიულად შეწყვიტოს 1-ლი ფაზის შეღავათების გამოყენება არაკონტრაქტულად განსაზღვრული რისკის კომპონენტზე უფრო ადრე, როდესაც ცვლილებები განხორციელდება არაკონტრაქტურად განსაზღვრული რისკის კომპონენტი, ან როდესაც ჰეჯირების ურთიერთობა წყდება. რისკის კომპონენტების 1 ფაზის შესწორებებში დასრულების თარიღი არ იყო მითითებული
- დამატებითი დროებითი გამონაკლისები ჰეჯირების აღრიცხვის კონკრეტული მოთხოვნების გამოყენებისას: მე -2 ფაზის ცვლილებები ითვალისწინებს დამატებით დროებით შეღავათებს ბასს 39 -ისა და ფასს 9 -ის სპეციფიკური ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან IBOR რეფორმით პირდაპირ დაზარალებულ ურთიერთობებში.
- ფასს 7 დამატებითი ინფორმაციის გამჟღავნება IBOR- ის რეფორმასთან დაკავშირებით: შესწორებები მოითხოვს გამჟღავნებას: (i) როგორ ახორციელებს ერთეული ალტერნატიულ საორიენტაციო მაჩვენებლებზე გადასვლას, მის პროგრესს და გარდამავალ რისკებს; (ii) რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოებულებისა და არაწარმოებულების შესახებ, რომლებიც ჯერ არ არის გადასული, დაყოფილია მნიშვნელოვანი საპროცენტო განაკვეთის ნიშნულის მიხედვით; და (iii) IBOR რეფორმის შედეგად რისკების მართვის სტრატეგიის ნებისმიერი ცვლილების აღწერა.

კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ბასს 1 -ში და ფასს -ის "პრაქტიკის განცხადება" 2: ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის გამჟღავნება (გამოქვეყნებულია 2021 წლის 12 თებერვალს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 1 შეიცვალა იმის მოთხოვნით, რომ კომპანიებმა გაამჟღავნონ თავიანთი მატერიალური აღრიცხვის პოლიტიკის ინფორმაცია და არა მათი მნიშვნელოვანი საბუღალტრო პოლიტიკა. შესწორებამ უზრუნველყო ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის მატერიალური ინფორმაციის განსაზღვრა. შესწორებამ ასევე განმარტა, რომ საბუღალტრო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია მოსალოდნელია, თუ ამის გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ ექნებათ საშუალება გაიგონ სხვა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ფინანსურ ანგარიშგებაში. შესწორებამ მოიტანა სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც სავარაუდოდ განიხილება როგორც მნიშვნელოვანი ერთეულის ფინანსური ანგარიშგებისთვის. გარდა ამისა, ბასს 1 – ის შესწორება განმარტავს, რომ არამატერიალური აღრიცხვის პოლიტიკის ინფორმაცია არ უნდა იყოს გამჟღავნებული. თუმცა, თუ ის გამჟღავნებულია, ის არ უნდა ფარავდეს საბუღალტრო პოლიტიკის მატერიალურ ინფორმაციას. ამ შესწორების მხარდასაჭერად,

ფასს 2-ის "პრაქტიკის განცხადება" , „არსებითი განაჩენის გამოტანა“ ასევე შეიცვალა, რათა უზრუნველყოს მითითებები, თუ როგორ გამოიყენოს მნიშვნელოვანი კონცეფცია საბუღალტრო პოლიტიკის გამჟღავნებისთვის. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ბასს 8 -ში: ბუღალტრული აღრიცხვის განსაზღვრება (გამოქვეყნებულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია ყოველწლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 8 -ის შესწორება განმარტავს, თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებები ბუღალტრული აღრიცხვის ცვლილებებისაგან. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

Covid-19- თან დაკავშირებული გაქირავების შეღავათები-ცვლილებები IFRS 16 – ში (გაცემული 2021 წლის 31 მარტს და ძალაშია ყოველწლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2021 წლის 1 აპრილს ან მის შემდგომ). 2020 წლის მაისში გამოქვეყნდა ფასს 16-ის შესწორება, რომელიც ითვალისწინებდა არჩევით პრაქტიკულ მიზანშეწონილობას მოიჯარეებისთვის, შეეფასებინათ იყო თუ არა COVID-19- თან დაკავშირებული ქირაზე ფასდათმობა, რამაც გამოიწვია იჯარის ანაზღაურების შემცირება 2021 წლის 30 ივნისამდე ან ადრე, იყო თუ არა იჯარის მოდიფიკაცია. 2021 წლის 31 მარტს გამოქვეყნებულმა ცვლილებამ გააგრძელა პრაქტიკული მიზანშეწონილობის თარიღი 2021 წლის 30 ივნისიდან 2022 წლის 30 ივნისამდე. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივებთან და ვალდებულებებთან, რომელიც წარმოიქმნება ერთი გარიგების შედეგად - ცვლილებები ბასს 12 -ში (გამოქვეყნებულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 12 -ის ცვლილებები განსაზღვრავს, თუ როგორ უნდა აღირიცხოს გადავადებული გადასახადი გარიგებებზე, როგორიცაა იჯარა და ვალდებულებებიდან გამოსვლის ვალდებულებები. განსაზღვრულ გარემოებებში, ერთეულები გათავისუფლებულია გადავადებული გადასახადის აღიარებისგან, როდესაც ისინი პირველად აღიარებენ აქტივებს ან ვალდებულებებს. ადრე იყო გარკვეული გაურკვეველობა იმის შესახებ, გამოიყენებოდა თუ არა გათავისუფლება ისეთ გარიგებებზე, როგორიცაა იჯარა და ვალდებულებების გაუქმება - გარიგებები, რომლებისთვისაც აღიარებულია როგორც აქტივი, ასევე ვალდებულება. ცვლილებები განმარტავს, რომ გათავისუფლება არ ვრცელდება და რომ ერთეულებს მოეთხოვებათ აღიარონ გადავადებული გადასახადი ასეთ გარიგებებზე. ცვლილებები მოითხოვს კომპანიებმა აღიარონ გადავადებული გადასახადი იმ გარიგებებზე, რომლებიც თავდაპირველი აღიარებისას იწვევს თანაბარი ოდენობით დასაბეგრ და გამოქვითულ დროებით განსხვავებებს. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

თუ სხვაგვარად არ არის აღწერილი ზემოთ, ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები სავარაუდოდ არ იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები, როგორც წესი, განიხილება როგორც დაკავშირებული, თუ მხარეები არიან საერთო კონტროლის ქვეშ (EUCC) ან თუ ერთ მხარეს აქვს მეორე მხარის კონტროლის შესაძლებლობა ან შეუძლია მოახდინოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და ოპერატიული გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის გათვალისწინებით, ყურადღება გამახვილებულია ურთიერთობის არსზე და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმაზე.

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები იყო შემდეგი:

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019	
	მშობელი კომპანია	EUCC	მშობელი კომპანია	EUCC
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	4	-	3
სესხები და კრედიტები	30,406	-	31,729	-
დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების ერთეულები იყო შემდეგი				
<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	2020		2019	
	მშობელი კომპანია	EUCC	მშობელი კომპანია	EUCC
პროცენტის ხარჯი	1,494	-	1,708	-
სავალუტო ზარალი, წმინდა	3,920	-	1,961	-
სესხების ხარჯების კაპიტალიზაცია	593	-	-	-
სხვა მომსახურების შემოსავალი	-	-	-	4

ძირითადი მენეჯმენტის ანაზღაურება. ძირითადი მენეჯმენტი მოიცავს კომპანიის მთავარ მენეჯერ წევრებს. მენეჯმენტის ძირითადი ანაზღაურება მოცემულია ქვემოთ:

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	2020		2019	
	ბარჯი	დარიცხული პასუხისმგებლობა	ბარჯი	დარიცხული პასუხისმგებლობა
<i>მოკლევადიანი სარგებელი:</i>				
- ხელფასები	423	-	393	-
მთლიანი მთავარი მენეჯმენტის ანაზღაურება	423	-	393	-

8. ქონება, ტექნიკა-დანადგარები

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

ქართულ ლარში, ათასი ღირებულება	შენიშნები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავეჯი და ტექნიკა	მანქანები	სულ
2019 წლის 1 იანვარს	7,093	322	637	-	8,052
დამატებები	-	180	-	-	180
2019 წლის 31 დეკემბერს	7,093	502	637	-	8,232
დამატებები	-	9	-	-	9
2020 წლის 31 დეკემბერს	7,093	511	637	-	8,241
სულ ცვეთა					
2019 წლის 1 იანვარს	258	99	196	-	553
ცვეთის დარიცხვა	355	89	127	-	571
2020 წლის 31 დეკემბერს	613	188	323	-	1,124
ცვეთის დარიცხვა	355	100	127	-	582
2020 წლის 31 დეკემბერს	968	288	450	-	1,706
საბალანსო ღირებულება					
2020 წლის 31 დეკემბერს	6,480	314	314	-	7,108
2020 წლის 31 დეკემბერს	6,125	223	187	-	6,535

9. დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა

საშემოსავლო გადასახადის გარდა დასაბრუნებელი გადასახადები მოიცავდა დამატებული ღირებულების გადასახადს ("დღგ"). დღგ -ს აქტივები დაკავშირებულია კომპანიის მიერ შეძენილ მომსახურებებთან და სამშენებლო სამუშაოებთან, რაც პირველ რიგში დაკავშირებულია საცხოვრებელი ფართის განვითარებასთან. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, კომპანიას შეუძლია გამოიყენოს დღგ აქტივები მომავალში წარმოქმნილი ნებისმიერი სხვა საგადასახადო ვალდებულებების წინააღმდეგ. კომპანიის მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ დღგ აქტივები სრულად არის ამოღებული.

10. ინვენტარი

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ინვენტარიზაცია ქონების - მიმდინარეობს მუშაობა	19,567	10,511
ინვენტარიზაცია ქონების - დასრულდა	5,201	8,318
სხვა ინვენტარიზაცია	283	283

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

სულ არსებული ინვენტარი	25,051	19,112
მარაგების ღირებულება, რომელიც აღიარებულია ხარჯად იმ პერიოდში, რომელიც წარმოადგენს გამოყენებულ მარაგებს, შეადგენდა 3,148 ათას ლარს (15,741 ათასი ლარი 2019 წელს). ინვენტარიზაციის თვისებების მოძრაობის შეჯამება (დასრულებულია და მიმდინარეობს მუშაობა), სხვა ინვენტარის გამოკლებით, იყო შემდეგი: <i>ქართულ ლარში, ათასი</i>		
	2020	2019
1 იანვარს	18,829	33,968
მშენებლობის ხარჯები	8,463	1,133
კაპიტალიზებული სესხის აღების ხარჯები	593	-
ინვენტარის ღირებულება გამოყენებულია	(3,148)	(15,741)
სხვა მოძრაობა	31	(531)
31 დეკემბრისთვის	24,768	18,829

11. ფული და ფულის ეკვივალენტები

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ბანკის მიმდინარე ანგარიში	1,081	2,668

სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,081	2,668
--	--------------	--------------

ფულადი სახსრებისა და ფულადი ეკვივალენტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხი, Fitch საკრედიტო საშუაშვლოს თანახმად, არის „BB- რეიტინგული“ 2020 წლის 31 დეკემბერს და არ არის არც ვადაგადაცილებული და არც გაუფასურებული.

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
- აშშ დოლარი	323	749
- ლარი	758	1,919
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,081	2,668

2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის ფულადი სახსრების ექვივალენტების ნაშთებზე არ იქნა გამოყენებული ECL დებულება

12. საწესდებო კაპიტალი

2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის საწესდებო და გადახდილმა კაპიტალმა შეადგინა 26,074 ათასი ლარი (15,000 ათასი აშშ დოლარი).

14. სესხები

2011 წლის 21 აპრილს კომპანიამ მიიღო 50 000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის სესხი მშობელი კომპანიისგან, სახელშეკრულებო ვადით 2025 წლის 31 დეკემბერს და მარტივი წლიური საპროცენტო განაკვეთით 11%. სახელშეკრულებო ძირითადი და დარიცხული პროცენტები გადასახდელი იყო დაფარვისთანავე. 2020 წლის 18 დეკემბერს მხარეები შეთანხმდნენ შეცვალონ დაწესებულების ხელშეკრულება, შეცვალონ ფულადი ნაკადები, გადაიტანეს დაფარვის ვადა 2035 წლის 31 დეკემბრამდე და შეამცირონ საპროცენტო განაკვეთი (მარტივი) 8% –მდე რაც ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვრიდან. კომპანიამ გაითვალისწინა თვისობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორები იმის დასადგენად, იყო თუ არა ვალის მოდიფიკაცია მნიშვნელოვანი.

ნომინალური ღირებულებით დაფინანსების საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს ფინანსური საქმიანობის ვალდებულებების ანალიზს და კომპანიის ვალდებულებების მოძრაობებს დაფინანსების საქმიანობიდან ნომინალური ოდენობით თითოეული წარმოდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებებს ეკუთვნის ერთეულები, რომლებიც ფინანსურად არის მოხსენებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	2020	2019
ვალდებულებები ფინანსური აქტივობებიდან 1 იანვრისთვის	31,729	33,272
ძირის დამატება		
დარიცხული პროცენტი	64	2,580
გადახდილი ძირი	1,494	1,708
უცხოური ვალუტის გაცვლა	(6,801)	(7,792)
	3,920	1,961
ვალდებულებები ფინანსური აქტივობებიდან 31 დეკემბრისთვის	30,406	31,729

კაპიტალიზირებულმა პროცენტმა 2020 წლის განმავლობაში შეადგინა 593 ათასი ლარი, რომელიც გადაირიცხა ინვენტარიზაციაში (შენიშვნა 10). ეს თანხა გამოიქვითება დარიცხული პროცენტებიდან და გადახდილი ძირითადი გრაფიკიდან.

სესხები ნომინალური თანხით. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისათვის დამატებითი ინფორმაციის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მენეჯმენტმა მოამზადა ამ ფინანსურ

ანგარიშგებაში წარმოდგენილი სესხებისა და მათთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯების შეჯგერება (ანუ ამორტიზებული ღირებულებით) იმ თანხებთან, რომლებიც წარმოდგენილი იქნებოდა სახელშეკრულებო პირობებით (ანუ ნომინალური თანხა).

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	2020	2019
სესხის აღება ნომინალური ღირებულებით 1 იანვარს	33,653	35,004
ძირის დამატება	64	2,580
დარიცხული პროცენტი	940	1,775
გადახდილი ძირი	(7,394)	(7,792)
სავალუტო სხვაობა	4,379	2,086
სესხები ნომინალური ღირებულებით 31 დეკემბრისთვის	31,642	33,653
ამორტიზებული ღირებულების აღრიცხვის გავლენა სესხებზე	(1,236)	(1,924)
სესხის აღება ამორტიზებული ღირებულებით 31 დეკემბრისთვის	30,406	31,729
<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	2020	2019
წლის ნომინალური პროცენტი დარიცხული	940	1,775
ამორტიზებული ღირებულების აღრიცხვის გავლენა დარიცხულ პროცენტზე	554	(67)
წლის ეფექტური პროცენტი დარიცხული	1,494	1,708

14. მომხმარებელთაგან მიღებული ავანსები

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

კომპანიამ აღიარა შემდეგი ვალდებულებები, რომლებიც გამომდინარეობს კლიენტებთან ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებიდან მიღებული ავანსებიდან:

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	6,981	188
სულ მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	6,981	188

სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებული შემოსავალი. 188 ათასი ლარის შემოსავალი აღიარებულია მიმდინარე საანგარიშო პერიოდში, რომელიც დაკავშირებულია მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებთან 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

დაუკმაყოფილებელი კონტრაქტები მომხმარებლებთან. ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი წარმოადგენს ინფორმაციას მომხმარებლებთან ქონების გაყიდვის კონტრაქტების შედეგად წარმოშობილი დაუკმაყოფილებელი ვალდებულებების შესახებ.

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	2020	2019
გარიგების მთლიანი თანხა, რომელიც გამოიყოფა კონტრაქტებზე, რომლებიც სრულად დაუკმაყოფილებელია 2020 წლის 1 იანვრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის	25,412	1,541

მენეჯმენტი მოელის, რომ 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუკმაყოფილებელ კონტრაქტებზე გამოყოფილი გარიგების ფასის 100 % (25,412 ათასი ლარი) აღიარდება შემოსავლად 2022 წლის ფინანსური წლის განმავლობაში.

15. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	31 December 2020	31 December 2019
კრედიტორული დავალიანება მშენებლობისთვის	939	210
სხვა სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება	45	220
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	984	430

16. შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან და სხვა მომსახურების შემოსავლიდან

"თბილისი გარდენის" კომპი 1 ოფიციალურად ექსპლუატაციაში შევიდა 2018 წლის ივნისში და კომპანიამ დაიწყო შემოსავლის გამომუშავება ქონების გაყიდვიდან. მთლიანი თანხა განისაზღვრება მანამ, სანამ ქონება გადადის მომხმარებელზე და გაყიდვა აღიარდება.

კომპანია იღებს შემოსავალს „თბილისი გარდენის“ კომპლექსში არსებული საკუთრების მფლობელებისთვის სხვადასხვა საბინაო მომსახურებით.

17. სხვა ზოგადი ხარჯები

ქართულ ლარში, ათასი	2020	2019
კომუნალური ხარჯები	192	335
მარკეტინგული ხარჯები	124	114
საგადასახადო ხარჯები	106	61
აუდიტის საფასური*	52	44
პროფესიული საფასური აუდიტის გარდა	14	44
დაზღვევის ხარჯები	10	44
ოფისის ხარჯები	10	7
კომუნიკაციის ხარჯები	8	7
გაუფასურების უზრუნველყოფა	-	42
საბანკო გადასახადები	-	39
საწვავის ხარჯები	-	4
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	73	147
სულ სხვა საერთო ხარჯები	589	888

(*) აუდიტორული/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურებისათვის გადახდილი საფასური, როგორც განსაზღვრულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით 2020 წელს, ეხება 2019 წლის ფინანსური წლის მომსახურებებს (შესაბამისად, 2019 ეხება სერვისებს 2018 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, რომელთაც აქვთ მკაცრი ჯარიმების, სანქციების და პროცენტების საკისრების უფლებამოსილება. საგადასახადო წელი საგადასახადო 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 ინტერპრეტაციის ამოქმედებას.

შესაბამისობა დათქმებთან. კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებებს მის სესხებთან დაკავშირებით (შენიშვნა 13). ასეთი შეთანხმებების შეუსრულებლობამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის ნეგატიური შედეგები, მათ შორის სესხების რეკლასიფიკაცია მიმდინარე ვალდებულებებიდან, რადგან ისინი შეიძლება გადაიხადოს მოთხოვნის საფუძველზე კრედიტორის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით. კომპანია შეთანხმებებს ასრულებდა 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის.

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირების აღსრულება ვითარდება და სამთავრობო ორგანოების აღსრულების მექანიზმი მუდმივად განიხილება.

კომპანია პერიოდულად აფასებს თავის ვალდებულებებს გარემოსდაცვითი რეგულაციების თანახმად. როგორც კი ვალდებულებები განისაზღვრება, დაუყოვნებლივ აღიარებენ. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას არსებული რეგულაციების, სამოქალაქო სამართალწარმოების ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, არ შეიძლება შეფასდეს, მაგრამ შეიძლება იყოს არსებითი. არსებული კანონმდებლობის თანახმად, აღსრულების ამჟამინდელი პირობებში მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოსდაცვითი ზიანისათვის.

იურიდიული პროცესები. 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ ჩაუტარებია რაიმე მნიშვნელოვანი სამართალწარმოება. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არ აღმოჩნდება არანაირი მატერიალური დაურიცხავი ზარალი და შესაბამისად არცერთი დებულება არ გაკეთებულა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ტრანსფერის ფასი. საქართველოს ტრანსფერული ფასების (TP) კანონმდებლობა ზოგადად შეესაბამება ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) მიერ შემუშავებული საერთაშორისო TP პრინციპებს, თუმცა მას აქვს სპეციფიკური მახასიათებლები.

ტფ კანონმდებლობა ითვალისწინებს კონტროლის გარიგებების (გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებს შორის და გარკვეული გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის) დამატებითი გადასახადის შეფასების შესაძლებლობას, თუ ასეთი გარიგებები არ განხორციელდება ხელზე. მენეჯმენტმა განახორციელა შიდა კონტროლი ტფ-ს ამჟამინდელი კანონმდებლობის შესაბამისად.

კონტროლირებული გარიგებების შედეგად წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები განისაზღვრება მათი ფაქტობრივი გარიგების ფასების საფუძველზე. ტფ წესების ინტერპრეტაციის ევოლუციით შესაძლებელია ასეთი ფასების გამოწვევა. ამგვარი გამოწვევის გავლენა არ შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს; თუმცა, ეს შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი ფინანსური მდგომარეობისა და/ან კომპანიის საქმიანობისათვის.

19. ფინანსური რისკების მართვა

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

კომპანიის შიგნით რისკების მართვის ფუნქცია ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებაში. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკს, საპროცენტო განაკვეთს და სხვა ფასების რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს.

ფინანსური რისკების მართვის ძირითადი ფუნქციაა რისკის ლიმიტების დადგენა და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი ზემოქმედება დარჩეს ამ ზღვრებში. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები მიზნად ისახავს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების გამართული ფუნქციონირების უზრუნველყოფას, რათა შემცირდეს ოპერატიული და სამართლებრივი რისკები.

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.

ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც პოტენციურად აყენებენ კომპანიას საკრედიტო რისკის წინაშე, ძირითადად მოიცავს ფულადი სახსრებისა და ფულის ეკვივალენტებს და სავაჭრო მოთხოვნებს ქონების გაყიდვიდან. საკრედიტო რისკის კომპანიის მაქსიმალური ზემოქმედება აისახება ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

საკრედიტო რისკების მართვა. საკრედიტო რისკის შეფასება რისკის მართვის მიზნით არის რთული და მოიცავს მოდელების გამოყენებას, რადგან რისკი განსხვავდება ბაზრის პირობების, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების და დროის გავლის მიხედვით. საკრედიტო რისკის შეფასება აქტივების პორტფელისთვის მოიცავს შემდგომ შეფასებებს დეფოლტის ალბათობის, ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და ნაგულისხმევი კორელაციებს.

კომპანია შეიმუშავებს საკრედიტო რისკების მართვის პროცედურებს. საკრედიტო რისკების შესამცირებლად კომპანიის ძირითადი საშუალებებია ფულადი სახსრებისა და ფულის ეკვივალენტების განთავსება რეპუტაციის მქონე ფინანსურ ინსტიტუტებში, ქონების გაყიდვა წინასწარ გადახდის პირობებში და გადახდის გრაფიკის რეალიზაციის მონიტორინგი.

ლიმიტები. კომპანია აყალიბებს საკრედიტო რისკის დონეს, რომელსაც იღებს თავის თავზე, ლიმიტების დაწესებით კონტრაქტორებთან ან კონტრაგენტთა ჯგუფებთან მიმართებაში მიღებული რისკის ოდენობაზე. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ რეგულარულად. ასეთი რისკები მონიტორინგდება მზრუნავი საფუძველზე და ექვემდებარება ყოველწლიურ, ან უფრო ხშირ გადახედვას.

საკრედიტო ლიმიტი გაანალიზებულია და დამტკიცებულია მენეჯმენტის მიერ. საკრედიტო რისკის ზემოქმედების მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები იქმნება სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ორიენტირებულია მომხმარებლის გადახდის გრაფიკის განხორციელებაზე. კლიენტებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება კრედიტუნარიანობის გაუარესებით ეცნობება და განიხილავს მენეჯმენტი. კომპანიის მენეჯმენტი განიხილავს კონტრაგენტების საქმიანობას და თვალყურს ადევნებს ვადაგადაცდილებულ ნაშთებს.

წინასწარ განჭვრეტილი ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია ECL მოდელში. ECL-ების გამოთვლა არის დამხმარე წინასწარ განჭვრეტილი 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 2020	
		ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	1,037	(31,655)	(30,618)
ევრო	-	(55)	(55)

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

ზემოთ მოცემული 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 2020	31 დეკემბერი 2019
<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>		
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(3,062)	(3,075)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	3,062	3,075
ევროს გამყარება 10%-ით	(6)	-
ევროს შესუსტება 10%-ით	6	-

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 შეუწარმოოს 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 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	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)	984	-	-	-	-	984
სხვა გრძელვადიანი საკრედიტო დავალიანება	-	-	-	501	-	501
სესხები (შენიშვნა 13)	-	-	-	26,680	13,153	39,833

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	984	-	-	27,181	13,153	41,318
--	-----	---	---	--------	--------	--------

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)	1,663	-	-	-	-	1,663
სესხები (შენიშვნა 13)	-	-	-	281,781	-	281,781
სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	430	-	-	-	44,333	44,763

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 გაზომვის დონე 3. 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:

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	<u>31 დეკემბერი 2020</u>			თვით- ღირებულება
	დონე 1 სამართლიანი ღირებულება	დონე 2 სამართლიანი ღირებულება	დონე 3 სამართლიანი ღირებულება	
აქტივები				
სხვა ფინანსური აქტივები				
- ფული და ფულის ექვივალენტები	1,081	-	-	1,081
- სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	771	-	771
სულ აქტივები	1,081	771	-	1,852
ვალდებულებები				
სხვა ფინანსური ვალდებულებები				
- სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	-	984	-	984
- სესხები	-	30,406	-	30,406
სულ ვალდებულებები	-	31,390	-	31,390

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	<u>31 დეკემბერი 2019</u>			თვით- ღირებულება
	დონე 1 სამართლიანი ღირებულება	დონე 2 სამართლიანი ღირებულება	დონე 3 სამართლიანი ღირებულება	
აქტივები				
სხვა ფინანსური აქტივები				
- ფული და ფულის ექვივალენტები	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

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 ამორტიზაციის 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 ამორტიზაციის 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

საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ არ მომხდარა რაიმე მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც მოითხოვს ფინანსურ ანგარიშგებაში გამჟღავნებას.

**შპს ბი დი ფროფერტი
თბილისი გარდენსი
ხელმძღვანელობის ანგარიში**

იურიდიული პირის ბიზნესის მიმოხილვა

1. იურიდიული პირის ბიზნესის განვითარება, მუშაობა და პოზიცია

კომპანია 2010 წლის 24 ნოემბერს დარეგისტრირდა და მისი 100% წილის მფლობელი პარტნიორია ასათიანი ჰოლდინგს (კვიპროსი) ლიმიტედ, 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 გარდენის“ მშენებლობა. თბილისი გარდენსი ჩაფიქრებულია როგორც პირველი ცათამბრჯენი თბილისში, დამატებითი ობიექტებით, რომლებსაც ამუშავებს კომპანია: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ევენტ ჰოლი, ტერასა და სხვა.

2019 წელს კომპანიამ დაიწყო თბილისი გარდენის 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 22,838 კვ. მეტრი გაყიდული იყო 2020 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, მეზაღობა, ტექნიკური და დაცვის მომსახურება.

2020 წელს თანამშრომლების საშუალო რაოდენობა 57 ადამიანი იყო (2019-ში: 57. კომპანიის სტრუქტურა მოიცავს ადმინისტრაციას (მათ შორის გაყიდვების, ფინანსების, ადამიანური რესურსების და მარკეტინგის განყოფილებები) და ობიექტს (მათ შორის ტექნიკური, დასუფთავება და მეზაღობა 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:

		2020, ლარი	2019, ლარი	2018, ლარი	2017, ლარი
1	შემოსავლები ქონების გაყიდვებიდან	4,158	19,207	40,202	-
2	საოპერაციო მოგება/ზარალი	(1,135)	752	-5,159	-2,305
3	წმინდა ზარალი	(6,523)	-2,968	-7,181	-2,414
4	საოპერაციო მოგება/ზარალის მარჟა	-27%	4%	-13%	

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

		2020	2019	2018	2017
1	გაყიდვები კვადრატულ მეტრებში	1,224	6,043	15,582	0
2	თანამშრომლების რაოდენობა	57	57	59	15

გაყიდვები კვ.მ. ფიგურა ასახავს გაყიდვის საბოლოო ხელშეკრულებებს და არა წინასწარ გაყიდვას. კომპი 1-ის წინასწარი გაყიდვები 2017 წელს დაიწყო, თუმცა შენობა 2018 წელს დასრულდა და გაყიდული ერთეულები მხოლოდ მაშინ დარეგისტრირდა მომხმარებელზე. კომპი 2-ის წინასწარი გაყიდვები დაიწყო 2020 წელს და კლიენტებისგან წინასწარი ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის უკვე იყო 6,981 ათასი ლარი. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად დაუკმაყოფილებელი კონტრაქტებისთვის გამოყოფილი გარიგების ფასის საერთო თანხა იყო 25,412 ლარი, რომლის 100% მენეჯმენტის მოლოდინიდან 2022 წლის ფინანსურ წელს შემოსავლებად იქნება აღიარებული.

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
ოთხი წლის შემდეგ ბაზარზე, თბილისი გარდენსს აქვთ ძლიერი ბრენდის პოზიციონირება, რომელიც აღიქმება როგორც ძვირადღირებული საცხოვრებელი და ერთგვარი ქალაქი. საწყის ეტაპზე პროექტი იყო უნიკალური სერვისებისა და ინფრასტრუქტურის გაერთიანებით, როგორიცაა კონსიერჟი, ლობი, სპორტული დარბაზი, საცურაო აუზი, შეხვედრების ოთახი, დიდი ბაღები და საბავშვო მოედანი. ფუნქციონალური მახასიათებლებისა და შესაბამისი ძლიერი მარკეტინგის საფუძველზე თბილისი გარდენსი გახდა ცნობილი ბრენდი. პროექტის

მაღალი კონკურენციის უპირატესობად განიხილებოდა ამერიკელი წამყვანი დიზაინერის ვინსენტ ვულფის მიერ მშენებლობის მაღალი ხარისხი და საზოგადოებრივი სივრცეების ინტერიერის დიზაინი.

ჩვეულებრივი არხების გარდა, მარკეტინგი ორიენტირებულია სხვა ეფექტურ საკომუნიკაციო არხებზე და გაყიდვების გამომწვევ ფაქტორებზე, როგორცაა თავად კომპი, ინტერნეტი (facebook, Instagram, google ads), ასევე პირადი რეკომენდაციები, განხორციელებული პოსტ ჩართულობის რეკლამებით და ვიდეო ნახვის რეკლამებით.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, პროექტის/ბრენდის საბაზრო პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. პროექტის მთავარი კონკურენტები მომხმარებელთა თვალსაზრისით არიან "ლისი დეველოპმენტი", "დომუსი", "მ2" და "ქინგ დევიდი" (ძალიან იშვიათ შემთხვევებში). თუმცა, თბილისი გარდენის მთავარი კონკურენტული უპირატესობა მოიცავს კარგ წვდომას ქალაქის ცენტრიდან, ქალაქის შესანიშნავი ხედებით, ულამაზესი ეზოთი და ბაღით, პარკინგის ერთეულებისა და საშუალებების მაღალი კოეფიციენტით. ობიექტებში შედის 4 ლიფტი თითო კომპლექსზე, ოლიმპიური ზომის აუზი, სპორტული დარბაზი და ბიზნეს ლობი.

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

ეს ხსნის თბილისი გარდენის 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 რისკი და ლიკვიდურობის რისკი. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი დანიშნულებაა რისკის ლიმიტების დაადგენა და უზრუნველყოფა, 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. საკრედიტო რისკის არსებობის მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები დგება სტრუქტურული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ორიენტირებულია მომხმარებლის გადახდის განრიგის რეალიზაციაზე. ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ინტერაქცია მომხმარებლებთან კრედიტუნარიანობის გაუარესების თვალსაზრისით ეცნობება და განიხილება 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 განჭვრეტილი 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 წარმოიშობა 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:

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	ფინანსური აქტივები	<u>31 დეკემბერი 2019</u> ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	1,037	(31,655)	(30,618)
ევრო	-	(55)	(55)

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	ფინანსური აქტივები	<u>31 დეკემბერი 2018</u> ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	1,162	(31,910)	(30,748)
ევრო	-	-	-

ზემოთ მცემული 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 2020	31 დეკემბერი 2019
<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>		
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(3, 062)	(3, 075)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	3, 062	3, 075
ევროს გამყარება 10%-ით	(6)	-
ევროს შესუსტება 10%-ით	6	-

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 2020 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)	984	-	-	-	-	984
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები	-	-	-	501	-	501
სესხები (შენიშვნა 13)	-	-	-	26,680	13,153	39,833
სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	984	-	-	27,181	13,153	41,318

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

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. 2020 წლის 12 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ოფიციალურად გამოაცხადა Covid-19 პანდემია. პანდემიის გავლენის შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო შესაბამისი ზომები და დააწესა შეზღუდვები, როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნეს შეზღუდვები. ამ ზომებმა უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკაზე და ადგილობრივ ბიზნესზე, მათ შორის კომპანიის საქმიანობაზე. კომპანიის მენეჯმენტმა გადადგა შესაბამისი ნაბიჯები, რათა შეამციროს პანდემიის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე. ადმინისტრაციული დეპარტამენტი გადავიდა დისტანციურ რეჟიმში. შედეგად, კომპი 2-ის მშენებლობა არ შეჩერებულა და კომპანიის საქმიანობაზე ზემოქმედება მინიმუმამდეა დაყვანილი. მენეჯმენტს არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს ყველა ის მოვლენა, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, რა გავლენა მოახდინოს მათ კომპანიის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ იგი იღებს ყველა აუცილებელ ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

ხელმოწერილია
ტომას გიზას
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი
2 ივნისი, 2021

ხელმოწერილია
გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი
2 ივნისი, 2021

თარგმანი შესრულებულია ინგლისურიდან ქართულ ენაზე
თარგმანთა ბიუროში „კონექტი“ (ს/კ 01020001241),
დიპლომირებული მთარგმნელის ანა არონიშვილის მიერ.
თარგმანი სწორია, რაზეც ვაწერ ხელს.

მთარგმნელი: /ანა არონიშვიდი/

შპს BD PROPERTY

საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტები
ფინანსური ანგარიში და
დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა

31 დეკემბერი 2020



მთარგმნელი: /ანა არონიშვიძე/

ანა არონიშვიძე

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 ფროფერტი” 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 რედაქტირებული სტანდარტების მიღება და ინტერპრეტაციები
- 6 ახალი ბუღალტრული აღრიცხვის დასკვნები
- 7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან
- 8 ქონება, ტექნიკა-დანადგარები
- 9 გადახდას დაქვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოვლო გადასახადისა
- 10 ინვენტარიზაცია
- 11 ფული და ფულის ეკვივალენტები
- 12 საწესდებო კაპიტალი
- 13 სესხები
- 14 მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები
- 15 სვაჭრო და სხვა გადასახდელები
- 16 ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი და შემოსავალი სხვა მომსახურებიდან
- 17 სხვა ზოგადი ხარჯები
- 18 გაუთვალისწინებელი ხარჯები და ვალდებულებები
- 19 ფინანსური რისკის მართვა
- 20 სამართლიანი ღირებულება
- 21 ფინანსური ინსტრუმენტების წარმოდგენა გაზომვის კატეგორიით
- 22 ანგარიშგების პერიოდის დასრულების შემდგომი მოვლენები

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა

შპს BD Property- ს მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი კვალიფიკური მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიში ყველა მატერიალური თვალსაზრისით ასახავს შპს BD Property -ს („კომპანია“) სამართლიან ფინანსურ მდგომარეობას, 2020 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 2020 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 საფუძველები

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“ (მათ შორის საერთაშორისო დამოუკიდებელი სტანდარტები) შესაბამისად, გამოცემული საერთაშორისო ეთიკის სტანდარტების ბუღალტერთა საბჭოს მიერ. ჩვენ შევასრულეთ ჩვენი ეთიკური პასუხისმგებლობა IESBA კოდექსის თანახმად.

სხვა ინფორმაცია

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მენეჯმენტის ანგარიშს (თუმცა არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშებს და მასზე ჩვენს აუდიტის 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 შესაბამემა თუ არა ფინანსურ ანგარიშებს ან აუდიტის დროს მიღებულ ინფორმაციას ან სხვაგვარად ხომ არ არის მატერიალურად არასწორი.

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

ამასთანავე, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობა გვავალდებს გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შეესაბამება მენეჯმენტის ანგარიშის გარკვეული ნაწილები მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და გავითვალისწინოთ რამდენად ჩართო მენეჯმენტმა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხზნილი 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 პასუხისმგებელი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშების 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

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

- მოვიპოვეთ აუდიტის მტკიცება, რომელიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძველად 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 ურწმუნოება 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 წარმოდგენს 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)

2 ივნისი, 2021

თბილისი, საქართველო

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

შპს BD Property
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება, ტექნიკა-დანაგარები	8	6,535	7,108
სულ გრძელვადიანი აქტივები		6,535	7,108
მოკლევადიანი აქტივები			
საწარმოო-მატერიალური მარაგები	10	25,051	19,112
მიმწოდებლებისთვის გადახდილი ავანსები		3,093	5,705
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება		771	843
გადასახადები, რომლებიც ექვემდებარება დაბრუნებას, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა	9	161	1,354
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	1,081	2,668
სულ მოკლევადიანი აქტივები		30,157	29,682
სულ აქტივები		36,692	36,790
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	12	26,074	26,074
სულ დანაკარგი		(28,154)	(21,631)
სულ კაპიტალი		(2,080)	4,443
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	13	30,406	31,729
სხვა გრძელვადიანი გადასახადები		401	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		30,807	31,729
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
გადახდას დაექვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა	14	6,981	188
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	15	984	430
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		7,965	618
სულ ვალდებულებები		38,772	32,347
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		36,692	36,790

დამტკიცებულია გასაცემად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 2 ივნისს

ხელმოწერილია:

ტომას გიზასის მიერ

ხელმძღვანელი

გიორგი ნონიევის მიერ

მთავარი ფინანსური მენეჯერი

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 25-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

შპს BD Property
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნა	2020	2019
შემოსავალი ინვენტარიზაციის ქონების გაყიდვებიდან	16	4,158	19,207
სხვა მომსახურების შემოსავალი	16	449	301
გასხვისებული ინვენტარის ღირებულება	10	(3,148)	(15,741)
პერსონალის ხარჯები		(1,333)	(1,318)
ცვთის ხარჯი	8	(582)	(571)
სხვა ქონების საოპერაციო ხარჯები		(90)	(238)
სხვა ზოგადი ხარჯები	17	(589)	(888)
საოპერაციო (ზარალი)/მოგება		(1,135)	752
ფინანსური შემოსავალი		158	84
პროცენტის ხარჯი	13	(1,494)	(1,708)
სავალუტო ზარალი, წმინდა		(3,931)	(2,101)
სხვა არაოპერაციული (ხარჯი)/შემოსავალი, წმინდა		(121)	5
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		(6,523)	(2,968)
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		(6,523)	(2,968)
სხვა ერთობლივი შემოსავალი		-	-
წლის ერთობლივი ზარალი		(6,523)	(2,968)

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 25-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

შპს BD Property
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში

ქართულ ლარში, ათასებში	საწესდებო კაპიტალი	სულ ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	26,074	(18,663)	7,411
წლის ერთობლივი ზარალი	-	(2,968)	(2,968)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	26,074	(21,631)	4,443
წლის ერთობლივი ზარალი	-	(6,523)	(6,523)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	26,074	(28,154)	(2,080)

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 25-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

შპს BD Property**ფულადი სახსრების ბრუნვის ანგარიში**

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან ზარალი სამემოსავლო გადასახადამდე მათ შორის:		(6,523)	(2,968)
გაუფასურება და ამორტიზაცია	8	582	571
სავალუტო ზარალი, წმინდა		3,931	2,101
პროცენტის ხარჯი	13	1,494	1,708
ფინანსური შემოსავალი		(158)	(84)
მოქმედი ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		(674)	1,328
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		120	(37)
ინვენტარიზაცია	10	(5,939)	15,017
მომწოდებლებისთვის წინასწარი გადახდა		2,612	(5,552)
გადასახადების ანაზღაურება		1,193	(861)
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები		532	(954)
სხვა გრძელვადიანი მიმდინარე ვალდებულებები		501	-
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		6,793	(4,865)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილების შემდეგ		5,138	4,076
მიღებული პროცენტი		58	84
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		5,196	4,160
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები ძირითადი საშუალებების შეძენა	8	(9)	(181)
წმინდა ფულადი სახსრები გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		(9)	(181)
ფულადი სახსრები დაფინანსების საქმიანობიდან შემოსავალი სესხებიდან	13	64	2,580
სესხების დაფარვა	13	(6,801)	(7,792)
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება დაფინანსების საქმიანობაში		(6,737)	(5,212)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულადი სახსრებისა და ფულის ექვივალენტებზე, წმინდა		(37)	(70)
ფულადი სახსრებისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა შემცირება		(1,587)	(1,303)
ფულადი სახსრები და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	11	2,668	3,971
ფულადი სახსრები და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს	11	1,081	2,668

თან დართულ გვერდებზე 5-დან 25-მდე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

შპს BD Property

ფინანსური ანგარიშის შენიშვნები - 31 დეკემბერი 2020

1 შპს BD Property და მისი ოპერაციები

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, შპს BD Property-სთვის („კომპანია“).

შპს BD Property დაარსდა 2010 წლის 24 ნოემბერს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, შექმნილია საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404389967

2020 წლის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია იყო Asatiani Holdings (კვიპროსი) Limited, რეგისტრირებული კვიპროსში. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე იყო Quadrum Investment Management Limited (კაიმანის კუნძულები), რომელიც მართავს კომპანიას ინვესტორების საკეთილდღეოდ და საბოლოოდ 100% -ით ეკუთვნის ბატონ ოლეგ პავლოვს.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობას და გაყიდვას. 2010 წელს კომპანიამ შეიძინა 37,541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საქართველოს მთავრობისგან და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის "თბილისი გარდენის" მშენებლობა. "თბილისი გარდენი" განიხილება, როგორც პირველი ცათამბჯენი თბილისში, კომპანიის მიერ ექსპლუატაციით გათვალისწინებული დამატებითი საშუალებებით: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ღონისძიების დარბაზი, ტერასა და სხვა. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია მეორე ცათამბჯენის მშენებლობის პროცესშია. სამშენებლო სამუშაოებს ასრულებს სამშენებლო კომპანია, რომელიც დაქირავებულია შპს "ბიდი ფროფერტი" -ს მიერ.

რეგისტრირებული მისამართი და ბიზნესის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია ყაზბეგის ქუჩა 3-5, თბილისი, საქართველო და ძირითადი საქმიანობის ადგილი - ასათიანის ქუჩა 10, თბილისი, საქართველო.

2020 წელს კომპანიაში დასაქმდა საშუალოდ 57 თანამშრომელი (2019: 57).

2 კომპანიის სამუშაო გარემო

კომპანიის ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა საქართველოშია. საქართველო ავლენს განვითარებადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს, მათ შორის შედარებით მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განიცდის სხვადასხვა ინტერპრეტაციას და ხშირ ცვლილებებს.

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია მთავრობის მიერ განხორციელებული ეკონომიკური, ფინანსური და ფულადი ღონისძიებების ეფექტურობაზე, საგადასახადო, სამართლებრივ, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მოვლენებთან ერთად.

2020 წლის 12 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ოფიციალურად გამოაცხადა Covid-19 პანდემია. პანდემიის გავლენის შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო შესაბამისი ზომები და დააწესა შეზღუდვები, როგორცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ზომები შეზღუდვები. ამ ზომებმა უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკაზე და ადგილობრივ ბიზნესზე, მათ შორის კომპანიის საქმიანობაზე. კომპანიის მენეჯმენტმა გადადგა შესაბამისი ნაბიჯები, რათა შეამციროს პანდემიის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე. ადმინისტრაციული დეპარტამენტი გადავიდა დისტანციურ რეჟიმში. შედეგად, კომპანიის საქმიანობაზე ზემოქმედება მინიმუმამდე შემცირდა. მენეჯმენტს არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს ყველა ის მოვლენა, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, რა გავლენა მოახდინოს მათ კომპანიის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ იგი იღებს ყველა აუცილებელ ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

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. ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი საბუღალტრო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. 2020 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედებული საბუღალტრო პოლიტიკის გარდა, ეს პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

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 გადაიკვლება 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

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

საწარმოს ფუნქციონალურ ვალუტად ქვეყნის 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.

გაცვლითი კურსი. გაცვლითი კურსი წლის ბოლოს კომპანიის მიერ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი, 2020	31 დეკემბერი, 2019
1 აშშ დოლარი / ლარი	3.2766	2.8677
1 ევრო / ლარი	4.0233	3.2095

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 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

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

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 მრჩეველებისთვის, 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 სახსრების 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 კლასიფიკაციას გაზომვის შემდეგ 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 მათგანის შემთხვევაში (i) და (ii) გარემოებიდან გამომდინარე, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და გაზომილი FVTPL-ით.

ბიზნეს მოდელი განისაზღვრება 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 სავალი 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.

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

ზარალის სავარაუდო განაკვეთები ემყარება გაყიდვების გადახდის პროფილებს გასული 360 თვის განმავლობაში და ამ პერიოდში მიღებულ შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები მორგებულია ისე, რომ ასახავდეს მიმდინარე და მომავალ ინფორმაციას მაკროეკონომიკური ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენენ კლიენტების მიერ დებიტორული დავალიანების დაფარვის უნარზე. კომპანია აანალიზებს იმ ქვეყნების მაკრო ფაქტორებს, სადაც ის ყიდის თავის საქონელს და მომსახურებას. რამდენადაც ყველა დებიტორული დავალიანება არის ადგილობრივი კლიენტებისგან, კომპანიამ გაანალიზა ქართული მაკროეკონომიკური სცენარები და შესაბამისი წონა ეროვნული ბანკის პუბლიკაციის საფუძველზე. კომპანიის მოვალეობის ისტორიული ქვეყნის საფუძველზე, კომპანიამ გამოავლინა სავალუტო კურსი, როგორც ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რომელიც გავლენას ახდენს დებიტორული დავალიანების ანაზღაურებაზე და, შესაბამისად, დაარეგულირა ზარალის ისტორიული განაკვეთები ამ ფაქტორში 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 მიიღოს 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.

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

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

კომპანიასა და მის საწყის კრედიტორებს შორის არსებითად განსხვავებული პირობებით გაცვლა, ასევე არსებული ფინანსური ვალდებულებების პირობების არსებითი ცვლილებები, აღირიცხება, როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების ჩაქრობა და ახალი ფინანსური აღიარება. პირობები არსებითად განსხვავდება, თუ ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ამჟამინდელი ღირებულება ახალი პირობებით, მათ შორის ნებისმიერი გადასახადი, რომელიც მიღებულია მიღებული და დისკონტირებული ორიგინალური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, სულ მცირე 10%-ით განსხვავდება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადებისგან. გარდა ამისა, ასევე განიხილება სხვა თვისებრივი ფაქტორები, როგორიცაა ვალუტა, რომელშიც დენომინირებულია ინსტრუმენტი, საპროცენტო განაკვეთის ტიპის ცვლილებები, ინსტრუმენტზე თანდართული კონვერტაციის ახალი მახასიათებლები და საკრედიტო შეთანხმებების ცვლილება. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა აღირიცხება როგორც ჩაქრობა, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აღიარდება ჩაქრობის შედეგად მიღებული მოგების ან ზარალის ნაწილად. თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ ჩაითვლება ჩაქრობად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აწესრიგებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება შეცვლილი ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

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) 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, როგორცაა 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 ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდით.

სავაჭრო და სხვა შემოსავლები. სავაჭრო შემოსავლების დარიცხვა ხდება როდესაც მეორე მხარე ასრულებს თავის მოვალეობებს კონტრაქტის თანახმად და 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 ანგარიშების პერიოდის ბოლოსთვის.

საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ იხდიან საშემოსავლო გადასახადს გაუნაწილებელ მოგებაზე, სანამ ასეთი მოგება არ არის ან არ იქნება განაწილებული დივიდენდის სახით. საშემოსავლო გადასახადი 15%-ის გადახდა ხორციელდება საერთო შემოსავლიდან (ანუ წმინდა დივიდენდები ჯამდება 5%-იანი გადასახადის დაქვეითვით, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტში ფიზიკური პირებისთვის ან არა რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის. რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის გადახდილი დივიდენდი მიღებული შემოსავლიდან, გათავისუფლებულია გადასახადისგან.

დივიდენდების განაწილებასთან ერთად, გადასახადი გადასახდელია ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც გაწეულია არა ეკონომიკური საქმიანობისთვის, აქტივების უფასოდ მიწოდებისთვის ან მომსახურებისთვის და წარმოდგენლობითი 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

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

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) მომხმარებელისგან მისაღები თანხების მიღებამდე ან (ბ) მომხმარებელისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდებამდე. დღგ ზოგადად ექვემდებარება დაბრუნებას დღგ ინვოისის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოები დღგ-ს ჩათვლის უფლებას რთავენ წმინდა თანხის საფუძველზე.

ინვენტარიზაცია. ინვენტარიზაცია მოიცავს ქონებას, რომელიც აშენებულია გასაყიდად, ჩვეულებრივი საქმიანობისას, რომელიც იწახება როგორც მიმდინარე ინვენტარი და იზომება როგორც ღირებულების და წმინდა რეალიზაციის ღირებულების ქვედა. ღირებულება მოიცავს მიწის ღირებულებას, მშენებლობის ხარჯებს, კაპიტალიზირებულ სესხის აღების ხარჯებს, ადგილის მომზადების, დაგეგმარებისა და დიზაინის ხარჯებს, ადგილის მომზადების ხარჯებს და სხვა პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. განკარგვისას მოგებაში ან ზარალში აღიარებული ინვენტარის ღირებულება განისაზღვრება გაყიდული ქონების ზომისა და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის ხარჯების განაწილებით. წმინდა რეალიზებადი ღირებულება არის გაყიდვების სავარაუდო ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობისას, 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 გატარებულია ფასს გამოკლებული გაუფასურება. ავანსები კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი, როდესაც საქონელი ან მომსახურება ავანსთან დაკავშირებით მოსალოდნელია რომ მიიღება ერთი წლის შემდეგ ან როდესაც ავანსი უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავისთავად კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარებისას. შეძენილი აქტივების ავანსები გადატანილია აქტივის თვითღირებულებაში როდესაც კომპანიამ მოიპოვა კონტროლი აქტივზე და შესაძლებელია რომ სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ასოცირებული აქტივთან, შევა კომპანიაში. სხვა ავანსები ჩამოწერილია მოგება-ზარალში, როდესაც მიიღება საქონელი ან მომსახურება დაკავშირებული ავანსებთან. თუ არსებობს მითითება, რომ აქტივები,

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

საქონელი ან მომსახურება დაკავშირებული ავანსებთან, არ მიიღება, ავანსის თვითღირებულება ჩამოწერილია შესაბამისად და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარებულია წლის მოგება-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 იქნება შეპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის უფლების გადაცემის შედეგად, გარდა მესამე მხარეების სახელით მიღებული თანხებისა.

შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან. კომპანია აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ფართებს. შემოსავალი აღიარებულია, როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. უძრავი ქონების წინასწარი შეთანხმების სტატუსის ქვეშ, ზოგადად, კომპანიას არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება სახელშეკრულებო შეზღუდვების გამო. თუმცა, გადახდის უფლება არ წარმოიშობა მანამ, სანამ არ მოხდება მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერა და შემდგომ კანონიერი უფლება გადაეცემა მომხმარებელს. აქედან გამომდინარე, შემოსავალი აღიარებულია იმ მომენტში, როდესაც კონტროლი გადადის მომხმარებელზე. შემოსავალი იზომება ხელშეკრულებით შეთანხმებული გარიგების ფასად. გათვალისწინება ხდება მანამ, სანამ კონტროლი არ გადავა. გადავადებული გადახდა არ არის შეთანხმებული კლიენტებთან, შესაბამისად გარიგების ფასი არ არის მორგებული მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის ეფექტებზე.

სხვა მომსახურების შემოსავალი. შემოსავალი წარმოიქმნება ქონების მფლობელებისთვის დარიცხული ხარჯებისგან და აღიარებულია იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯების ანაზღაურება შესაძლებელია ხელშეკრულებით. როდესაც კონტრაქტები მოიცავს მრავალჯერადი შესრულების ვალდებულებას, გარიგების ფასი გამოყოფილია თითოეული ცალკეული შესრულების ვალდებულებით, გაყიდვების ცალკეული ფასების საფუძველზე. ბოულინგის

დაფინანსების კომპონენტები. კომპანია არ ელოდება რაიმე კონტრაქტს, როდესაც დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებელზე გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელს. შედეგად, კომპანია არ ცვლის გარიგების ფასებს ფულის დროის ღირებულების შესაბამისად.

ნამატი ხარჯები. კომპანია აქტივად აღიარებს კლიენტთან კონტრაქტის გაფორმების დამატებით ხარჯებს, თუ ორგანიზაცია ელოდება ამ ხარჯების ანაზღაურებას. კონტრაქტის მოპოვების დამატებითი ხარჯები არის ის ხარჯები, რომელსაც ახორციელებს სუბიექტი კლიენტთან კონტრაქტის მისაღებად, რომელიც მას არ გაუჩნდებოდა, თუკი ხელშეკრულება არ იქნებოდა გაფორმებული. კონტრაქტის გასაფორმებლად გაწეული ხარჯები, მიუხედავად იმისა, იყო თუ არა ხელშეკრულება გაფორმებული, აღიარდება გაწეულ ხარჯად, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს ხარჯები პირდაპირ ეკისრება მომხმარებელს, მიუხედავად იმისა, გაფორმებულია თუ არა ხელშეკრულება

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, გამოცემის შემდეგ. ნებისმიერი ცვლილება ამ ანგარიშში მისი გამოცემის შემდეგ საჭიროებს კომპანიის ხელმძღვანელობის თანხმობას, რომელიც უფლებამოსილია ამ ფინანსური ანგარიშის გამოცემაზე.

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, ანგარიშების 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 სავარაუდო სასარგებლო ვადა 10% -ით განსხვავდებოდა მენეჯმენტის შეფასებებისაგან, 2020 წლის 31 დეკემბრის ბოლო წლის ამორტიზაციაზე ზემოქმედება იქნებოდა მისი 58 ათასი ლარით გაზრდა ან 58 ათასი ლარით შემცირება (2019: ზრდა 57 ათასი ლარით ან შემცირება 57 ათასი ლარით).

საინვესტიციო ქონების, მატერიალურ-საწარმოო მარაგების და ქონების, ტექნიკა-დანადგარების გაუფასურება. თითოეული ანგარიშების 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

COVID-19- თან დაკავშირებული გაქირავების შედავათები IFRS 16 - ის ცვლილება, რომელიც გამოქვეყნდა 2020 წლის 28 მაისს და მოქმედებს ყოველწლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 ივნისს ან შემდეგ. შესწორება გამქირავებლებს აძლევს შედავას სურვილისამებრ გათავისუფლების სახით იმის შეფასებისგან, არის თუ არა COVID-19- თან დაკავშირებულ ქირის შემცირება იჯარის მოდიფიკაცია. მოიჯარეებს შეუძლიათ აირჩიონ ქირაზე შედავათების აღრიცხვა ისევე, როგორც იჯარის ცვლილებები. პრაქტიკული მიზანშეწონილობა ვრცელდება მხოლოდ ქირაზე

შეღავათებზე, რომლებიც წარმოიქმნება COVID-19 პანდემიის უშუალო შედეგად და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაკმაყოფილებულია ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილი პირობა: იჯარის გადახდის ცვლილება იწვევს იჯარის გადახედვას, რომელიც არსებითად იგივეა, ან ნაკლებია, იჯარის ანაზღაურება უშუალოდ ცვლილების წინ; იჯარის გადახდის ნებისმიერი შემცირება გავლენას ახდენს მხოლოდ 2021 წლის 30 ივნისამდე ან ადრე გადახდაზე; და არ ხდება არსებითი ცვლილება იჯარის სხვა პირობებში. შესწორება გავლენას არ მოახდენს კომპანიაზე.

შემდეგი შესწორებული სტანდარტები ამოქმედდა 2020 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ არ აქვს რაიმე მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიაზე:

- ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ ჩარჩოში (გამოქვეყნებულია 2018 წლის 29 მარტს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ).
- ბიზნესის განმარტება - ცვლილებები ფასს 3 -ში (გამოქვეყნებულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს და ძალაშია შესყიდვებისათვის წლიური საანგარიშო პერიოდის დასაწყისიდან, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ).
- მატერიალურობის განმარტება - ცვლილებები ბასს 1 -სა და ბასს 8 -ში (გამოქვეყნებულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ).
- საპროცენტო განაკვეთის საორიენტაციო რეფორმა - ცვლილებები ფასს 9 -ში, ბასს 39 -ში და ფასს 7 -ში (გამოქვეყნებულია 2019 წლის 26 სექტემბერს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ)

6. ახლად გამოქვეყნებული საბუღალტრო წესები

გამოცემულია გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც სავალდებულოა ერთ წლიანი პერიოდებისთვის, დაწყებული 2021 წლის 1 იანვრიდან ან შემდგომი პერიოდიდან და რომლებიც კომპანიას მანამდე არ ჰქონდა დანერგილი.

ინვესტორსა და მის ასოცირებულ ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა ან შენატანი - ცვლილებები ფასს 10 -ში და ბასს 28 -ში (გამოქვეყნებულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება IASB- ის მიერ განსაზღვრული თარიღის შემდეგ). ეს შესწორებები ეხება შეუსაბამობას ფასს 10 -ისა და ბასს 28 -ის მოთხოვნებს შორის ინვესტორსა და მის ასოცირებულ ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვის ან შენატანის განხილვისას.

ცვლილებების მთავარი შედეგია ის, რომ სრული მოგება ან ზარალი აღიარდება, როდესაც გარიგება მოიცავს ბიზნესს. ნაწილობრივი მოგება ან ზარალი აღიარდება მაშინ, როდესაც გარიგება მოიცავს აქტივებს, რომლებიც არ წარმოადგენს ბიზნესს, მაშინაც კი, თუ ამ აქტივებს ფლობს შვილობილი კომპანია. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან არა მიმდინარე-ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოქვეყნებულია 2020 წლის 23 იანვარს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ეს მცირემასშტაბიანი შესწორებები ცხადყოფს, რომ ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც მიმდინარე ან არა მიმდინარე, იმის მიხედვით, თუ რა უფლებები არსებობს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები არ არის მიმდინარე, თუ ერთეულს აქვს ძირითადი უფლება, საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, გადადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობა აღარ მოითხოვს ასეთი უფლება იყოს უპირობო. მენეჯმენტის მოლოდინი, გამოიყენებს თუ არა შემდგომ ანგარიშსწორების უფლებას, არ იმოქმედებს ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება არსებობს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ერთეული აკმაყოფილებს სათანადო პირობებს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულება კლასიფიცირდება, როგორც მიმდინარე, თუ პირობა დარღვეულია ანგარიშგების თარიღამდე ან თუნდაც მაშინაც კი, თუკი ამ მდგომარეობაზე უარის თქმა კრედიტორისგან მიიღება საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ. პირიქით, სესხი კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი, თუ სესხის ხელშეკრულება დაირღვა მხოლოდ ანგარიშგების თარიღის შემდეგ. გარდა ამისა, ცვლილებები მოიცავს დავალიანების კლასიფიკაციის მოთხოვნების გარკვევას, რომელიც კომპანიამ შეიძლება მოავაროს მისი კაპიტალში გადაქცევით. "ანგარიშსწორება" განისაზღვრება, როგორც ვალდებულების ჩაქრობა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომლებიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან ერთეულის საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება გარდაიქმნას კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტაციის ვარიანტი კლასიფიცირდება როგორც საკუთარი წილი, როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე კომპონენტი. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების კლასიფიკაცია როგორც მოკლევადიანი ან გრძელვადიანი, მოქმედების თარიღის გადადება-ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოქვეყნებულია 2020 წლის 15 ივლისს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 1-ის ცვლილება ვალდებულებების კლასიფიკაციის შესახებ როგორც მოკლევადიანი ან გრძელვადიანი, გამოქვეყნდა 2020 წლის იანვარში, ძალაში შევიდა 2022 წლის 1 იანვარს. თუმცა, Covid-19 პანდემიის გამო, ძალაში შესვლის თარიღი ერთი წლით გადაიდო, რათა კომპანიებს ჰქონოდათ მეტი დრო განახლებული სახელმძღვანელოს შედეგად მიღებული კლასიფიკაციის ცვლილებების განსახორციელებლად. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსავლები დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე, მძიმე კონტრაქტები-კონტრაქტის შესრულების ღირებულება, კონცეპტუალურ ჩარჩოზე მითითება-ბასს 16-ის, ბასს 37-ისა და ფასს 3-ის ცვლილებები და ფასს-ის 2018-2020 წლიური გაუმჯობესება-ფასს 1-ის ცვლილებები, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 (გაცემული 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია ყოველწლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 16 - ის შესწორება კრძალავს ერთეულმა გამოაკლოს PPE- ს

ერთეულის ღირებულებიდან ნებისმიერი შემოსავალი, რომელიც მიიღება წარმოებული საგნების გაყიდვიდან, სანამ საწარმო ამზადებს აქტივს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის. ამგვარი ნივთების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი და მათი წარმოების ხარჯები, ახლა აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. ერთეული გამოიყენებს ბასს 2 -ს ამ ერთეულების ღირებულების გასაზომად. ღირებულებაში არ შედის შესამოწმებელი აქტივის ცვეთა, რადგან ის არ არის მზად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის. ბასს 16 - ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო „აწარმოებს აქტივის ფუნქციონირებას სწორად“, როდესაც აფასებს აქტივის ტექნიკურ და ფიზიკურ შესრულებას.

აქტივის ფინანსური მაჩვენებლები არ არის შესაბამისი ამ შეფასებასთან. ამრიგად, აქტივს შეიძლება შეეძლოს იმუშაოს მენეჯმენტის დანიშნულებით და დაექვემდებაროს ამორტიზაციას მანამ, სანამ არ მიაღწევს მენეჯმენტის მიერ მოსალოდნელ საოპერაციო მაჩვენებლებს.

ბასს 37 -ის შესწორება განმარტავს "კონტრაქტის შესრულების ხარჯების" მნიშვნელობას. ცვლილება განმარტავს, რომ კონტრაქტის შესრულების პირდაპირი ღირებულება მოიცავს ამ ხელშეკრულების შესრულების დამატებით ხარჯებს; და სხვა ხარჯების გამოყოფა, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ მძიმე კონტრაქტის ცალკე დებულების დადგენამდე, საწარმო აღიარებს გაუფასურების ნებისმიერ ზარალს, რომელიც მოხდა კონტრაქტის შესასრულებლად გამოყენებულ აქტივებზე და არა ამ კონტრაქტისადმი მიძღვნილ აქტივებზე.

ფასს 3 შეიცვალა ფინანსური ანგარიშგების 2018 წლის კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითების მიზნით, რათა დადგინდეს რა წარმოადგენს აქტივს ან ვალდებულებას ბიზნეს კომბინაციაში. შესწორების დაწყებამდე ფასს 3 ეხება ფინანსური ანგარიშგების 2001 წლის კონცეპტუალურ ჩარჩოს. გარდა ამისა, ფასს 3-ში ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებს და პირობით ვალდებულებებს. გამონაკლისი განმარტავს, რომ ზოგიერთი სახის ვალდებულებებისა და პირობითი ვალდებულებებისათვის ერთეულმა, რომელიც იყენებს ფასს 3 -ს, უნდა მიმართოს ბასს 37 -ს ან ფასს 21 -ს, ვიდრე 2018 წლის კონცეპტუალურ ჩარჩოს. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმო აღიარებდა ზოგიერთ ვალდებულებას ბიზნეს კომბინაციაში, რომელსაც იგი არ აღიარებდა ბასს 37 -ის შესაბამისად. ამიტომ, შემენისთანავე, ერთეულს მოუწევდა ასეთი ვალდებულებების გაუქმება და აღიარებდა მოგებას, რომელიც არ ასახავდა ეკონომიკურ მოგებას. ასევე განმარტა, რომ შემდგომ არ უნდა აღიაროს ბასს 37 -ით განსაზღვრული პირობითი აქტივები შემენის თარიღისათვის.

ფასს 9 -ის შესწორება ეხება იმას თუ რა საფასური უნდა შედიოდეს ფინანსური ვალდებულებების არაღიარების 10% -იან ტესტში. ხარჯები ან მოსაკრებლები შეიძლება გადაიხადოს მესამე პირებმა ან გამსესხებელმა. ცვლილების თანახმად, მესამე პირებზე გადახდილი ხარჯები ან საფასური არ შევა 10% -იანი ტესტში.

ილუსტრაციული მაგალითი 13, რომელიც ახლავს ფასს 16 -ს, შეიცვალა იჯარის მფლობელის გაუმჯობესებასთან დაკავშირებული გადახდების ილუსტრაციის ამოღების მიზნით. ცვლილების

მიზეზი ის არის, რომ მოიხსნას პოტენციური დაბნეულობა იჯარის სტიმულირების ინიციატივასთან დაკავშირებით.

ფასს 1 იძლევა გათავისუფლების საშუალებას თუ შვილობილი კომპანია მიიღებს ფასს -ს უფრო გვიან, ვიდრე მისი მშობელი. შვილობილ კომპანიას შეუძლია შეაფასოს თავისი აქტივები და ვალდებულებები იმ საბალანსო ღირებულებებით, რომელიც შეტანილი იქნებოდა მისი მშობლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მშობლის IFRS- ზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ არ მოხდებოდა კორექტირება კონსოლიდაციის პროცედურებში და ბიზნეს კომბინაციის ეფექტებში რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი. ფასს 1 შეიცვალა, რათა ერთეულებმა, რომლებმაც მიიღეს ეს ფასს 1 გამონაკლისი, ასევე შეაფასონ მთლიანი ოპერაციის სხვაობა მშობლის მიერ მოხსენებული თანხების საფუძველზე, მშობლის მიერ ფასსზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორება ვრცელდება ზემოაღნიშნულ გათავისუფლებაზე ოპერაციის კუმულაციურ განსხვავებებზე, რათა შეამციროს ხარჯები პირველად მიმღებ პირთათვის. ეს შესწორება ასევე შეეხება ასოცირებულებსა და ერთობლივ საწარმოებს, რომლებმაც მიიღეს იგივე ფასს 1 -ის შედავათი.

ბასს 41-ის შესაბამისად სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას ერთეულების მოთხოვნა საგადასახადო ფულადი ნაკადების გამორიცხვის შესახებ. ეს შესწორება მიზნად ისახავს სტანდარტში შემავალი მოთხოვნების შესაბამისობას ფულადი ნაკადების დისკონტირების შემდგომ საგადასახადო საფუძველზე. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

საპროცენტო განაკვეთის საორიენტაციო რეფორმა (IBOR) რეფორმა - ცვლილებების ფაზა 2 - ფასს 9 -ში, ბასს 39 -ში, ფასს 7 -ში, ფასს 4 -ში და ფასს 16 -ში (გამოქვეყნებულია 2020 წლის 27 აგვისტოს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). მე -2 ფაზის შესწორებები ეხება საკითხებს, რომლებიც წარმოიქმნება რეფორმების განხორციელების შედეგად, მათ შორის ერთი ნიშნულის ალტერნატიული შეცვლით. ცვლილებები მოიცავს შემდეგ სფეროებს:

- IBOR- ის რეფორმის შედეგად საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების განსაზღვრის საფუძველების ცვლილებების აღრიცხვა: ინსტრუმენტებისათვის, რომლებზედაც ამორტიზირებული ღირებულების გაზომვა ვრცელდება, შესწორებები ითხოვენ ერთეულებს, როგორც პრაქტიკულ მიზანშეწონილობას, შეაფასონ ცვლილების განსაზღვრა საკონტრაქტო ფულადი ნაკადები IBOR რეფორმის შედეგად ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განახლებით ფასს 9 -ის B5.4.5 პუნქტში მითითებების გამოყენებით. შედეგად, უშუალო მოგება ან ზარალი არ არის აღიარებული. ეს პრაქტიკული მიზანშეწონილობა ეხება მხოლოდ ასეთ ცვლილებას და მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც ეს აუცილებელია IBOR რეფორმის უშუალო შედეგად, ხოლო ახალი საფუძველი ეკონომიკურად წინა საფუძვლის ექვივალენტურია. მზღვევლები, რომლებიც იყენებენ ფასს 9 -ის დროებით გათავისუფლებას, ასევე ვალდებული არიან გამოიყენონ იგივე პრაქტიკული მიზანშეწონილობა. ფასს 16 ასევე შეიცვალა, რომ მოიჯარეებმა

მოითხოვონ მსგავსი პრაქტიკული მიზანშეწონილობა იჯარის ცვლილებების აღრიცხვისას, რომელიც ცვლის IBOR-ის რეფორმის შედეგად მომავალი საიჯარო გადახდების განსაზღვრის საფუძველს

- ჰეჯირების ურთიერთობებში არაკონტრაქტურად განსაზღვრული რისკის კომპონენტების შემსუბუქების დასრულების თარიღი: მე -2 ფაზის ცვლილებები სთხოვს ერთეულს, რომ პერსპექტიულად შეწყვიტოს 1-ლი ფაზის შეღავათების გამოყენება არაკონტრაქტურად განსაზღვრული რისკის კომპონენტზე უფრო ადრე, როდესაც ცვლილებები განხორციელდება არაკონტრაქტურად განსაზღვრული რისკის კომპონენტი, ან როდესაც ჰეჯირების ურთიერთობა წყდება. რისკის კომპონენტების 1 ფაზის შესწორებებში დასრულების თარიღი არ იყო მითითებული
- დამატებითი დროებითი გამონაკლისები ჰეჯირების აღრიცხვის კონკრეტული მოთხოვნების გამოყენებისას: მე -2 ფაზის ცვლილებები ითვალისწინებს დამატებით დროებით შეღავათებს ბასს 39 -ისა და ფასს 9 -ის სპეციფიკური ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან IBOR რეფორმით პირდაპირ დაზარალებულ ურთიერთობებში.
- ფასს 7 დამატებითი ინფორმაციის გამჟღავნება IBOR-ის რეფორმასთან დაკავშირებით: შესწორებები მოითხოვს გამჟღავნებას: (i) როგორ ახორციელებს ერთეული ალტერნატიულ საორიენტაციო მაჩვენებლებზე გადასვლას, მის პროგრესს და გარდამავალ რისკებს; (ii) რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოებულებისა და არაწარმოებულების შესახებ, რომლებიც ჯერ არ არის გადასული, დაყოფილია მნიშვნელოვანი საპროცენტო განაკვეთის ნიშნულის მიხედვით; და (iii) IBOR რეფორმის შედეგად რისკების მართვის სტრატეგიის ნებისმიერი ცვლილების აღწერა.

კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ბასს 1-ში და ფასს -ის "პრაქტიკის განცხადება" 2: ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის გამჟღავნება (გამოქვეყნებულია 2021 წლის 12 თებერვალს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 1 შეიცვალა იმის მოთხოვნით, რომ კომპანიებმა გაამჟღავნონ თავიანთი მატერიალური აღრიცხვის პოლიტიკის ინფორმაცია და არა მათი მნიშვნელოვანი საბუღალტრო პოლიტიკა. შესწორებამ უზრუნველყო ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის მატერიალური ინფორმაციის განსაზღვრა. შესწორებამ ასევე განმარტა, რომ საბუღალტრო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია მოსალოდნელია, თუ ამის გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ ექნებათ საშუალება გაიგონ სხვა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ფინანსურ ანგარიშგებაში. შესწორებამ მოიტანა სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც სავარაუდოდ განიხილება როგორც მნიშვნელოვანი ერთეულის ფინანსური ანგარიშგებისთვის. გარდა ამისა, ბასს 1 – ის შესწორება განმარტავს, რომ არამატერიალური აღრიცხვის პოლიტიკის ინფორმაცია არ უნდა იყოს გამჟღავნებული. თუმცა, თუ ის გამჟღავნებულია, ის არ უნდა ფარავდეს საბუღალტრო პოლიტიკის მატერიალურ ინფორმაციას. ამ შესწორების მხარდასაჭერად,

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

ფასს 2-ის "პრაქტიკის განცხადება" , „არსებითი განაჩენის გამოტანა“ ასევე შეიცვალა, რათა უზრუნველყოს მითითებები, თუ როგორ გამოიყენოს მნიშვნელოვანი კონცეფცია საბუღალტრო პოლიტიკის გამჟღავნებისთვის. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ბასს 8 -ში: ბუღალტრული აღრიცხვის განსაზღვრება (გამოქვეყნებულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია ყოველწლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 8 -ის შესწორება განმარტავს, თუ როგორ უნდა განსხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებები ბუღალტრული აღრიცხვის ცვლილებებისაგან. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

Covid-19- თან დაკავშირებული გაქირავების შეღავათები-ცვლილებები IFRS 16 – ში (გაცემული 2021 წლის 31 მარტს და ძალაშია ყოველწლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2021 წლის 1 აპრილს ან მის შემდგომ). 2020 წლის მაისში გამოქვეყნდა ფასს 16-ის შესწორება, რომელიც ითვალისწინებდა არჩევით პრაქტიკულ მიზანშეწონილობას მოიჯარეებისთვის, შეეფასებინათ იყო თუ არა COVID-19-თან დაკავშირებული ქირაზე ფასდათმობა, რამაც გამოიწვია იჯარის ანაზღაურების შემცირება 2021 წლის 30 ივნისამდე ან ადრე, იყო თუ არა იჯარის მოდიფიკაცია. 2021 წლის 31 მარტს გამოქვეყნებულმა ცვლილებამ გააგრძელა პრაქტიკული მიზანშეწონილობის თარიღი 2021 წლის 30 ივნისიდან 2022 წლის 30 ივნისამდე. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივებთან და ვალდებულებებთან, რომელიც წარმოიქმნება ერთი გარიგების შედეგად - ცვლილებები ბასს 12 -ში (გამოქვეყნებულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 12 -ის ცვლილებები განსაზღვრავს, თუ როგორ უნდა აღირიცხოს გადავადებული გადასახადი გარიგებებზე, როგორცაა იჯარა და ვალდებულებებიდან გამოსვლის ვალდებულებები. განსაზღვრულ გარემოებებში, ერთეულები გათავისუფლებულია გადავადებული გადასახადის აღიარებისგან, როდესაც ისინი პირველად აღიარებენ აქტივებს ან ვალდებულებებს. ადრე იყო გარკვეული გაურკვევლობა იმის შესახებ, გამოიყენებოდა თუ არა გათავისუფლება ისეთ გარიგებებზე, როგორცაა იჯარა და ვალდებულებების გაუქმება - გარიგებები, რომლებისთვისაც აღიარებულია როგორც აქტივი, ასევე ვალდებულება. ცვლილებები განმარტავს, რომ გათავისუფლება არ ვრცელდება და რომ ერთეულებს მოეთხოვებათ აღიარონ გადავადებული გადასახადი ასეთ გარიგებებზე. ცვლილებები მოითხოვს კომპანიებმა აღიარონ გადავადებული გადასახადი იმ გარიგებებზე, რომლებიც თავდაპირველი აღიარებისას იწვევს თანაბარი ოდენობით დასაბეგრ და გამოქვითულ დროებით განსხვავებებს. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

თუ სხვაგვარად არ არის აღწერილი ზემოთ, ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები სავარაუდოდ არ იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებული მხარეებთან

მხარეები, როგორც წესი, განიხილება როგორც დაკავშირებული, თუ მხარეები არიან საერთო კონტროლის ქვეშ (EUCC) ან თუ ერთ მხარეს აქვს მეორე მხარის კონტროლის შესაძლებლობა ან შეუძლია მოახდინოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და ოპერატიული გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის გათვალისწინებით, ყურადღება გამახვილებულია ურთიერთობის არსზე და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმაზე.

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019	
	მშობელი კომპანია	EUCC	მშობელი კომპანია	EUCC

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	4	-	3
სესხები და კრედიტები	30,406	-	31,729	-

დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების ერთეულები იყო შემდეგი

ქართულ ლარში, ათასი	2020		2019	
	მშობელი კომპანია	EUCC	მშობელი კომპანია	EUCC

პროცენტის ხარჯი	1,494	-	1,708	-
სავალუტო ზარალი, წმინდა	3,920	-	1,961	-
სესხების ხარჯების კაპიტალიზაცია	593	-	-	-
სხვა მომსახურების შემოსავალი	-	-	-	4

ძირითადი მენეჯმენტის ანაზღაურება. ძირითადი მენეჯმენტი მოიცავს კომპანიის მთავარ მენეჯერ წევრებს. მენეჯმენტის ძირითადი ანაზღაურება მოცემულია ქვემოთ:

ქართულ ლარში, ათასი	2020		2019	
	ბარჯი	დარიცხული პასუხისმგებლობა	ბარჯი	დარიცხული პასუხისმგებლობა
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები	423	-	393	-
მთლიანი მთავარი მენეჯმენტის ანაზღაურება	423	-	393	-

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

8. ქონება, ტექნიკა-დანადგარები

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

ქართულ ლარში, ათასი ღირებულება	შენიშვნები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავჯი და ტექნიკა	მანქანები	სულ
2019 წლის 1 იანვარს	7,093	322	637	-	8,052
დამატებები	-	180	-	-	180
2019 წლის 31 დეკემბერს	7,093	502	637	-	8,232
დამატებები	-	9	-	-	9
2020 წლის 31 დეკემბერს	7,093	511	637	-	8,241
სულ ცვეთა					
2019 წლის 1 იანვარს	258	99	196	-	553
ცვეთის დარიცხვა	355	89	127	-	571
2020 წლის 31 დეკემბერს	613	188	323	-	1,124
ცვეთის დარიცხვა	355	100	127	-	582
2020 წლის 31 დეკემბერს	968	288	450	-	1,706
საბალანსო ღირებულება					
2020 წლის 31 დეკემბერს	6,480	314	314	-	7,108
2020 წლის 31 დეკემბერს	6,125	223	187	-	6,535

9. დაბრუნებას დაქვემდებარებული გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა

საშემოსავლო გადასახადის გარდა დასაბრუნებელი გადასახადები მოიცავდა დამატებული ღირებულების გადასახადს ("დღგ"). დღგ -ს აქტივები დაკავშირებულია კომპანიის მიერ შეძენილ მომსახურებებთან და სამშენებლო სამუშაოებთან, რაც პირველ რიგში დაკავშირებულია საცხოვრებელი ფართის განვითარებასთან. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, კომპანიას შეუძლია გამოიყენოს დღგ აქტივები მომავალში წარმოქმნილი ნებისმიერი სხვა საგადასახადო ვალდებულებების წინააღმდეგ. კომპანიის მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ დღგ აქტივები სრულად არის ამოღებული.

10. ინვენტარი

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ინვენტარიზაცია ქონების - მიმდინარეობს მუშაობა	19,567	10,511
ინვენტარიზაცია ქონების - დასრულდა	5,201	8,318
სხვა ინვენტარიზაცია	283	283

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

სულ არსებული ინვენტარი	25,051	19,112
მარაგების ღირებულება, რომელიც აღიარებულია ხარჯად იმ პერიოდში, რომელიც წარმოადგენს გამოყენებულ მარაგებს, შეადგენდა 3,148 ათას ლარს (15,741 ათასი ლარი 2019 წელს).		
ინვენტარიზაციის თვისებების მოძრაობის შეჯამება (დასრულებულია და მიმდინარეობს მუშაობა), სხვა ინვენტარის გამოკლებით, იყო შემდეგი:		
<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	2020	2019
1 იანვარს	18,829	33,968
მშენებლობის ხარჯები	8,463	1,133
კაპიტალიზებული სესხის აღების ხარჯები	593	-
ინვენტარის ღირებულება გამოყენებულია	(3,148)	(15,741)
სხვა მოძრაობა	31	(531)
31 დეკემბრისთვის	24,768	18,829

11. ფული და ფულის ეკვივალენტები

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ბანკის მიმდინარე ანგარიში	1,081	2,668
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,081	2,668
ფულადი სახსრებისა და ფულადი ეკვივალენტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხი, Fitch საკრედიტო საშუამავლოს თანახმად, არის „BB- რეიტინგული“ 2020 წლის 31 დეკემბერს და არ არის არც ვადაგადაცილებული და არც გაუფასურებული.		
<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
- აშშ დოლარი	323	749
- ლარი	758	1,919
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,081	2,668

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის ფულადი სახსრების ექვივალენტების ნაშთებზე არ იქნა გამოყენებული ECL დებულება

12. საწესდებო კაპიტალი

2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის საწესდებო და გადახდილმა კაპიტალმა შეადგინა 26,074 ათასი ლარი (15,000 ათასი აშშ დოლარი).

14. სესხები

2011 წლის 21 აპრილს კომპანიამ მიიღო 50 000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის სესხი მშობელი კომპანიისგან, სახელშეკრულებო ვადით 2025 წლის 31 დეკემბრის და მარტივი წლიური საპროცენტო განაკვეთით 11%. სახელშეკრულებო ძირითადი და დარიცხული პროცენტები გადასახდელი იყო დაფარვისთანავე. 2020 წლის 18 დეკემბრის მხარეები შეთანხმდნენ შეცვალონ დაწესებულების ხელშეკრულება, შეცვალონ ფულადი ნაკადები, გადაიტანეს დაფარვის ვადა 2035 წლის 31 დეკემბრამდე და შეამცირონ საპროცენტო განაკვეთი (მარტივი) 8% –მდე რაც ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვრიდან. კომპანიამ გაითვალისწინა თვისობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორები იმის დასადგენად, იყო თუ არა ვალის მოდიფიკაცია მნიშვნელოვანი.

ნომინალური ღირებულებით დაფინანსების საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს ფინანსური საქმიანობის ვალდებულებების ანალიზს და კომპანიის ვალდებულებების მოძრაობებს დაფინანსების საქმიანობიდან ნომინალური ოდენობით თითოეული წარმოდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებებს ეკუთვნის ერთეულები, რომლებიც ფინანსურად არის მოხსენებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	2020	2019
ვალდებულებები ფინანსური აქტივობებიდან 1 იანვრისთვის	31,729	33,272
ძირის დამატება		
დარიცხული პროცენტი	64	2,580
გადახდილი ძირი	1,494	1,708
უცხოური ვალუტის გაცვლა	(6,801)	(7,792)
	3,920	1,961
ვალდებულებები ფინანსური აქტივობებიდან 31 დეკემბრისთვის	30,406	31,729

კაპიტალიზირებულმა პროცენტმა 2020 წლის განმავლობაში შეადგინა 593 ათასი ლარი, რომელიც გადაირიცხა ინვენტარიზაციაში (შენიშვნა 10). ეს თანხა გამოიქვითება დარიცხული პროცენტებიდან და გადახდილი ძირითადი გრაფიკიდან.

სესხები ნომინალური თანხით. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისათვის დამატებითი ინფორმაციის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მენეჯმენტმა მოამზადა ამ ფინანსურ

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

ანგარიშგებაში წარმოდგენილი სესხებისა და მათთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯების შეჯერება (ანუ ამორტიზებული ღირებულებით) იმ თანხებთან, რომლებიც წარმოდგენილი იქნებოდა სახელშეკრულებო პირობებით (ანუ ნომინალური თანხა).

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	2020	2019
სესხის აღება ნომინალური ღირებულებით 1 იანვარს	33,653	35,004
ძირის დამატება	64	2,580
დარიცხული პროცენტი	940	1,775
გადახდილი ძირი	(7,394)	(7,792)
სავალუტო სხვაობა	4,379	2,086
სესხები ნომინალური ღირებულებით 31 დეკემბრისთვის	31,642	33,653
ამორტიზებული ღირებულების აღრიცხვის გავლენა სესხებზე	(1,236)	(1,924)
სესხის აღება ამორტიზებული ღირებულებით 31 დეკემბრისთვის	30,406	31,729
<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	2020	2019
წლის ნომინალური პროცენტი დარიცხული	940	1,775
ამორტიზებული ღირებულების აღრიცხვის გავლენა დარიცხულ პროცენტზე	554	(67)
წლის ეფექტური პროცენტი დარიცხული	1,494	1,708

14. მომხმარებელთაგან მიღებული ავანსები

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

კომპანიამ აღიარა შემდეგი ვალდებულებები, რომლებიც გამომდინარეობს კლიენტებთან ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებიდან მიღებული ავანსებიდან:

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	6,981	188
სულ მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	6,981	188

სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებული შემოსავალი. 188 ათასი ლარის შემოსავალი აღიარებულია მიმდინარე საანგარიშო პერიოდში, რომელიც დაკავშირებულია მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებთან 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

დაუკმაყოფილებელი კონტრაქტები მომხმარებლებთან. ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი წარმოადგენს ინფორმაციას მომხმარებლებთან ქონების გაყიდვის კონტრაქტების შედეგად წარმოშობილი დაუკმაყოფილებელი ვალდებულებების შესახებ.

ქართულ ლარში, ათასი	2020	2019
გარიგების მთლიანი თანხა, რომელიც გამოიყოფა კონტრაქტებზე, რომლებიც სრულად დაუკმაყოფილებელია 2020 წლის 1 იანვრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის	25,412	1,541

მენეჯმენტი მოელის, რომ 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუკმაყოფილებელ კონტრაქტებზე გამოყოფილი გარიგების ფასის 100 % (25,412 ათასი ლარი) აღიარდება შემოსავლად 2022 წლის ფინანსური წლის განმავლობაში.

15. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

ქართულ ლარში, ათასი	31 December 2020	31 December 2019
კრედიტორული დავალიანება მშენებლობისთვის	939	210
სხვა სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება	45	220
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	984	430

16. შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან და სხვა მომსახურების შემოსავლიდან

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

"თბილისი გარდენის" კომპი 1 ოფიციალურად ექსპლუატაციაში შევიდა 2018 წლის ივნისში და კომპანიამ დაიწყო შემოსავლის გამომუშავება ქონების გაყიდვიდან. მთლიანი თანხა განისაზღვრება მანამ, სანამ ქონება გადადის მომხმარებელზე და გაყიდვა აღიარდება.

კომპანია იღებს შემოსავალს „თბილისი გარდენის“ კომპლექსში არსებული საკუთრების მფლობელებისთვის სხვადასხვა საბინაო მომსახურებით.

17. სხვა ზოგადი ხარჯები

ქართულ ლარში, ათასი	2020	2019
კომუნალური ხარჯები	192	335
მარკეტინგული ხარჯები	124	114
საგადასახადო ხარჯები	106	61
აუდიტის საფასური*	52	44
პროფესიული საფასური აუდიტის გარდა	14	44
დაზღვევის ხარჯები	10	44
ოფისის ხარჯები	10	7
კომუნიკაციის ხარჯები	8	7
გაუფასურების უზრუნველყოფა	-	42
საბანკო გადასახადები	-	39
საწვავის ხარჯები	-	4
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	73	147
სულ სხვა საერთო ხარჯები	589	888

(*) აუდიტორული/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურებისათვის გადახდილი საფასური, როგორც განსაზღვრულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით 2020 წელს, ეხება 2019 წლის ფინანსური წლის მომსახურებებს (შესაბამისად, 2019 ეხება სერვისებს 2018 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, რომელთაც აქვთ მკაცრი ჯარიმების, სანქციების და პროცენტების საკისრების უფლებამოსილება. საგადასახადო წელი საგადასახადო 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

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

ინტერპრეტაციის საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შესაძლოა განსხვავდებოდეს და გავლენა მოახდინოს მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, თუ ორგანოები წარმატებით შეძლებენ თავიანთი ინტერპრეტაციის ამოქმედებას.

შესაბამისობა დათქმებთან. კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებებს მის სესხებთან დაკავშირებით (შენიშვნა 13). ასეთი შეთანხმებების შეუსრულებლობამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის ნეგატიური შედეგები, მათ შორის სესხების რეკლასიფიკაცია მიმდინარე ვალდებულებებიდან, რადგან ისინი შეიძლება გადაიხადოს მოთხოვნის საფუძველზე კრედიტორის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით. კომპანია შეთანხმებებს ასრულებდა 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის.

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირების აღსრულება ვითარდება და სამთავრობო ორგანოების აღსრულების მექანიზმი მუდმივად განიხილება.

კომპანია პერიოდულად აფასებს თავის ვალდებულებებს გარემოსდაცვითი რეგულაციების თანახმად. როგორც კი ვალდებულებები განისაზღვრება, დაუყოვნებლივ აღიარებენ. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას არსებული რეგულაციების, სამოქალაქო სამართალწარმოების ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, არ შეიძლება შეფასდეს, მაგრამ შეიძლება იყოს არსებითი. არსებული კანონმდებლობის თანახმად, აღსრულების ამჟამინდელ პირობებში მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოსდაცვითი ზიანისათვის.

იურიდიული პროცესები. 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ ჩაუტარებია რაიმე მნიშვნელოვანი სამართალწარმოება. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არ აღმოჩნდება არანაირი მატერიალური დაურიცხავი ზარალი და შესაბამისად არცერთი დებულება არ გაკეთებულა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ტრანსფერის ფასი. საქართველოს ტრანსფერული ფასების (TP) კანონმდებლობა ზოგადად შეესაბამება ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) მიერ შემუშავებული საერთაშორისო TP პრინციპებს, თუმცა მას აქვს სპეციფიკური მახასიათებლები.

ტფ კანონმდებლობა ითვალისწინებს კონტროლის გარიგებების (გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებს შორის და გარკვეული გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის) დამატებითი გადასახადის შეფასების შესაძლებლობას, თუ ასეთი გარიგებები არ განხორციელდება ხელზე. მენეჯმენტმა განახორციელა შიდა კონტროლი ტფ-ს ამჟამინდელი კანონმდებლობის შესაბამისად.

კონტროლირებული გარიგებების შედეგად წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები განისაზღვრება მათი ფაქტობრივი გარიგების ფასების საფუძველზე. ტფ წესების ინტერპრეტაციის ევოლუციით შესაძლებელია ასეთი ფასების გამოწვევა. ამგვარი გამოწვევის გავლენა არ შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს; თუმცა, ეს შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი ფინანსური მდგომარეობისა და/ან კომპანიის საქმიანობისათვის.

19. ფინანსური რისკების მართვა

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

კომპანიის შიგნით რისკების მართვის ფუნქცია ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებაში. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკს, საპროცენტო განაკვეთს და სხვა ფასების რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს.

ფინანსური რისკების მართვის ძირითადი ფუნქციაა რისკის ლიმიტების დადგენა და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი ზემოქმედება დარჩეს ამ ზღვრებში. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები მიზნად ისახავს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების გამართული ფუნქციონირების უზრუნველყოფას, რათა შემცირდეს ოპერატიული და სამართლებრივი რისკები.

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.

ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც პოტენციურად აყენებენ კომპანიას საკრედიტო რისკის წინაშე, ძირითადად მოიცავს ფულადი სახსრებისა და ფულის ეკვივალენტებს და სავაჭრო მოთხოვნებს ქონების გაყიდვიდან. საკრედიტო რისკის კომპანიის მაქსიმალური ზემოქმედება აისახება ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

საკრედიტო რისკების მართვა. საკრედიტო რისკის შეფასება რისკის მართვის მიზნით არის რთული და მოიცავს მოდელების გამოყენებას, რადგან რისკი განსხვავდება ბაზრის პირობების, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების და დროის გავლის მიხედვით. საკრედიტო რისკის შეფასება აქტივების პორტფელისთვის მოიცავს შემდგომ შეფასებებს დეფოლტის ალბათობის, ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და ნაგულისხმევი კორელაციებს.

კომპანია შეიმუშავებს საკრედიტო რისკების მართვის პროცედურებს. საკრედიტო რისკების შესამცირებლად კომპანიის ძირითადი საშუალებებია ფულადი სახსრებისა და ფულის ეკვივალენტების განთავსება რეპუტაციის მქონე ფინანსურ ინსტიტუტებში, ქონების გაყიდვა წინასწარ გადახდის პირობებში და გადახდის გრაფიკის რეალიზაციის მონიტორინგი.

ლიმიტები. კომპანია აყალიბებს საკრედიტო რისკის დონეს, რომელსაც იღებს თავის თავზე, ლიმიტების დაწესებით კონტრაქტორებთან ან კონტრაგენტთა ჯგუფებთან მიმართებაში მიღებული რისკის ოდენობაზე. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ რეგულარულად. ასეთი რისკები მონიტორინგდება მზრუნავი საფუძველზე და ექვემდებარება ყოველწლიურ, ან უფრო ხშირ გადახედვას.

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

საკრედიტო ლიმიტი გაანალიზებულია და დამტკიცებულია მენეჯმენტის მიერ. საკრედიტო რისკის ზემოქმედების მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები იქმნება სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ორიენტირებულია მომხმარებლის გადახდის გრაფიკის განხორციელებაზე. კლიენტებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება კრედიტუნარიანობის გაუარესებით ეცნობება და განიხილავს მენეჯმენტი. კომპანიის მენეჯმენტი განიხილავს კონტრაგენტების საქმიანობას და თვალყურს ადევნებს ვადაგადაცდილებულ ნაშთებს.

წინასწარ განჭვრეტილი ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია ECL მოდელში. ECL-ების გამოთვლა არის დამხმარე წინასწარ განჭვრეტილი 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 2020	
		ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	1,037	(31,655)	(30,618)
ევრო	-	(55)	(55)

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

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

ზემოთ მოცემული 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 2020	31 დეკემბერი 2019
<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>		
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(3,062)	(3,075)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	3,062	3,075
ევროს გამყარება 10%-ით	(6)	-
ევროს შესუსტება 10%-ით	6	-

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 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	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)	984	-	-	-	-	984
სხვა გრძელვადიანი საკრედიტო დავალიანება	-	-	-	501	-	501
სესხები (შენიშვნა 13)	-	-	-	26,680	13,153	39,833

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

სულ გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	984	-	-	27,181	13,153	41,318
--	-----	---	---	--------	--------	--------

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)	1,663	-	-	-	-	1,663
სესხები (შენიშვნა 13)	-	-	-	281,781	-	281,781
სულ გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	430	-	-	-	44,333	44,763

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 გაზომვის დონე 3. 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:

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2020			თვით- ღირებულება
	დონე 1 სამართლიანი ღირებულება	დონე 2 სამართლიანი ღირებულება	დონე 3 სამართლიანი ღირებულება	
აქტივები				
სხვა ფინანსური აქტივები				
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,081	-	-	1,081
- სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	771	-	771
სულ აქტივები	1,081	771	-	1,852
ვალდებულებები				
სხვა ფინანსური ვალდებულებები				
- სავაჭრო და სხვა გადასახდლები	-	984	-	984
- სესხები	-	30,406	-	30,406
სულ ვალდებულებები	-	31,390	-	31,390

ქართულ ლარში, ათასი	31 დეკემბერი 2019			თვით- ღირებულება
	დონე 1 სამართლიანი ღირებულება	დონე 2 სამართლიანი ღირებულება	დონე 3 სამართლიანი 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 გადასახდლები	-	430	-	430
- სესხები	-	31,729	-	31,729
სულ ვალდებულებები	-	32,159	-	32,159

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

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 ამორტიზაციის 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 ამორტიზაციის 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

საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ არ მომხდარა რაიმე მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც მოითხოვს ფინანსურ ანგარიშგებაში გამჟღავნებას.

შპს ბი დი ფროფერტი
თბილისი გარდენსი
ხელმძღვანელობის ანგარიში
იურიდიული პირის ბიზნესის მიმოხილვა

1. იურიდიული პირის ბიზნესის განვითარება, მუშაობა და პოზიცია
კომპანია 2010 წლის 24 ნოემბერს დარეგისტრირდა და მისი 100% წილის მფლობელი პარტნიორია ასათიანი ჰოლდინგს (კვიპროსი) ლიმიტედ, 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 გარდენის“ მშენებლობა. თბილისი გარდენსი ჩაფიქრებულია როგორც პირველი ცათამბრჯენი თბილისში, დამატებითი ობიექტებით, რომლებსაც ამუშავებს კომპანია: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ევენტ ჰოლი, ტერასა და სხვა.

2019 წელს კომპანიამ დაიწყო თბილისი გარდენის 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 22,838 კვ. მეტრი გაყიდული იყო 2020 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, მეზაღეობა, ტექნიკური და დაცვის მომსახურება.

2020 წელს თანამშრომლების საშუალო რაოდენობა 57 ადამიანი იყო (2019-ში: 57. კომპანიის სტრუქტურა მოიცავს ადმინისტრაციას (მათ შორის გაყიდვების, ფინანსების, ადამიანური რესურსების და მარკეტინგის განყოფილებები) და ობიექტს (მათ შორის ტექნიკური, დასუფთავება და მეზაღეობა და დაცვა).

2. იურიდიული პირის სამომავლო განვითარების გეგმები

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

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

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:

		2020, ლარი	2019, ლარი	2018, ლარი	2017, ლარი
1	შემოსავლები ქონების გაყიდვებიდან	4,158	19,207	40,202	-
2	საოპერაციო მოგება/ზარალი	(1,135)	752	-5,159	-2,305
3	წმინდა ზარალი	(6,523)	-2,968	-7,181	-2,414
4	საოპერაციო მოგება/ზარალის მარჟა	-27%	4%	-13%	

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

		2020	2019	2018	2017
1	გაყიდვები კვადრატულ მეტრებში	1,224	6,043	15,582	0
2	თანამშრომლების რაოდენობა	57	57	59	15

გაყიდვები კვ.მ. ფიგურა ასახავს გაყიდვის საბოლოო ხელშეკრულებებს და არა წინასწარ გაყიდვას. კომპი 1-ის წინასწარი გაყიდვები 2017 წელს დაიწყო, თუმცა შენობა 2018 წელს დასრულდა და გაყიდული ერთეულები მხოლოდ მაშინ დარეგისტრირდა მომხმარებელზე. კომპი 2-ის წინასწარი გაყიდვები დაიწყო 2020 წელს და კლიენტებისგან წინასწარი ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის უკვე იყო 6,981 ათასი ლარი. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად დაუკმაყოფილებელი კონტრაქტებისთვის გამოყოფილი გარიგების ფასის საერთო თანხა იყო 25,412 ლარი, რომლის 100% მენეჯმენტის მოლოდინიდან 2022 წლის ფინანსურ წელს შემოსავლებად იქნება აღიარებული.

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

ოთხი წლის შემდეგ ბაზარზე, თბილისი გარდენსს აქვთ ძლიერი ბრენდის პოზიციონირება, რომელიც აღიქმება როგორც ძვირადღირებული საცხოვრებელი და ერთგვარი ქალაქი. საწყის ეტაპზე პროექტი იყო უნიკალური სერვისებისა და ინფრასტრუქტურის გაერთიანებით, როგორიცაა კონსიერჟი, ლობი, სპორტული დარბაზი, საცურაო აუზი, შეხვედრების ოთახი, დიდი ბაღები და საბავშვო მოედანი. ფუნქციონალური მახასიათებლებისა და შესაბამისი ძლიერი მარკეტინგის საფუძველზე თბილისი გარდენსი გახდა ცნობილი ბრენდი. პროექტის

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

მაღალი კონკურენციის უპირატესობად განიხილებოდა ამერიკელი წამყვანი დიზაინერის ვინსენტ ვულფის მიერ მშენებლობის მაღალი ხარისხი და საზოგადოებრივი სივრცეების ინტერიერის დიზაინი.

ჩვეულებრივი არხების გარდა, მარკეტინგი ორიენტირებულია სხვა ეფექტურ საკომუნიკაციო არხებზე და გაყიდვების გამომწვევ ფაქტორებზე, როგორცაა თავად კომპი, ინტერნეტი (facebook, Instagram, google ads), ასევე პირადი რეკომენდაციები, განხორციელებული პოსტ ჩართულობის რეკლამებით და ვიდეო ნახვის რეკლამებით.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, პროექტის/ბრენდის საბაზრო პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. პროექტის მთავარი კონკურენტები მომხმარებელთა თვალსაზრისით არიან "ლისი დეველოპმენტი", "დომუსი", "მ2" და "ქინგ დევიდი" (მალიან იშვიათ შემთხვევებში). თუმცა, თბილისი გარდენის მთავარი კონკურენტული უპირატესობა მოიცავს კარგ წვდომას ქალაქის ცენტრიდან, ქალაქის შესანიშნავი ხედებით, ულამაზესი ეზოთი და ბაღით, პარკინგის ერთეულებისა და საშუალებების მაღალი კოეფიციენტი. ობიექტებში შედის 4 ლიფტი თითო კომპლექსში, ოლიმპიური ზომის აუზი, სპორტული დარბაზი და ბიზნეს ლობი.

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

ეს ხსნის თბილისი გარდენის 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 რისკი და ლიკვიდურობის რისკი. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი დანიშნულებაა რისკის ლიმიტების დაადგენა და უზრუნველყოფა, 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 დაზარალებულა 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 სტრუქტურირებას, 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. საკრედიტო რისკის არსებობის მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები დგება სტრუქტურული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ორიენტირებულია მომხმარებლის გადახდის განრიგის რეალიზაციაზე. ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ინტერაქცია მომხმარებლებთან კრედიტუნარიანობის გაუარესების თვალსაზრისით ეცნობება და განიხილება 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 განჭვრეტილი 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:

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2019 ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	1,037	(31,655)	(30,618)
ევრო	-	(55)	(55)

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2018 ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	1,162	(31,910)	(30,748)
ევრო	-	-	-

ზემოთ მცემული 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:

<i>ქართულ ლარში, ათასი</i>	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(3, 062)	(3, 075)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	3, 062	3, 075
ევროს გამყარება 10%-ით	(6)	-
ევროს შესუსტება 10%-ით	6	-

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

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 ანგარიშში 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 2020 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)	984	-	-	-	-	984
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები	-	-	-	501	-	501
სესხები (შენიშვნა 13)	-	-	-	26,680	13,153	39,833
სულ სამომავლო გადასახდელები, მათ შორის სამომავლო ძირის და პროცენტის გადახდები	984	-	-	27,181	13,153	41,318

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

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

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. 2020 წლის 12 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ოფიციალურად გამოაცხადა Covid-19 პანდემია. პანდემიის გავლენის შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო შესაბამისი ზომები და დააწესა შეზღუდვები, როგორც კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნეს შეზღუდვები. ამ ზომებმა უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკაზე და ადგილობრივ ბიზნესზე, მათ შორის კომპანიის საქმიანობაზე. კომპანიის მენეჯმენტმა გადადგა შესაბამისი ნაბიჯები, რათა შეამციროს პანდემიის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე. ადმინისტრაციული დეპარტამენტი გადავიდა დისტანციურ რეჟიმში. შედეგად, კომპი 2-ის მშენებლობა არ შეჩერებულა და კომპანიის საქმიანობაზე ზემოქმედება მინიმუმამდეა დაყვანილი. მენეჯმენტს არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს ყველა ის მოვლენა, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, რა გავლენა მოახდინოს მათ კომპანიის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ იგი იღებს ყველა აუცილებელ ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

ხელმოწერილია
ტომას გიზას
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი
2 ივნისი, 2021

ხელმოწერილია
გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი
2 ივნისი, 2021

თარგმანი შესრულებულია ინგლისურიდან ქართულ ენაზე
თარგმანთა ბიუროში „კონექტი“ (ს/კ 01020001241),
დიპლომირებული მთარგმნელის ანა არონიშიძის მიერ.
თარგმანი სწორია, რაზეც ვაწერ ხელს.



მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

ანა არონიშიძე

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N210998092



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

13.09.2021 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

44235208608921

ინდივიდუალური ნომერი



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, 13.10.2021

მე, ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია, ქ. თბილისში, ვადასტურებ ინგლისური ენის მთარგმნელის ანონიშდზის (პირადი ნომერი № 01003009708 დიპლომი B # 09914 ხელმოწერის სინამდვილეს. გაფრთხილებულია, რომ პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე და იგი იძლევა თარგმანის სისაზღვრეს.

გადახდევინებულია საზღაური: 100.00 ლარი (50 ხელმოწერისთვის) 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 18,00 ლარი, 2.00 (ორი) ლარი ელექტრონულ რეგისტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად მუხლისა 39.1, სულ გადახდილია 120,00 ლარი.

Georgia, the City of Tbilisi - 13.10.2021

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

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

Notary fee is collected: 100.00 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 18,00 Gel and 2.00 (two) Gel for e-registration, according to the Article 39.1. Total collected: 120,00 Gel.

ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია
Notary Public Ekaterine Marshania

