

სს „აქსის თაუერსი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2020 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	1
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	2
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება.....	3
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება.....	4

1	სს „აქსის თაუერსი“ და მისი საქმიანობა	5
2	სს „აქსის თაუერსის“ საოპერაციო გარემო	5
3	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები	6
4	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას.....	16
5	ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება	17
6	სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში	18
7	ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	22
8	ძირითადი საშუალებები	23
9	საინვესტიციო ქონება	24
10	მარაგები.....	25
11	გადახდილი ავანსები.....	26
12	ფული და ფულის ეკვივალენტები.....	27
13	სააქციო კაპიტალი	27
14	სესხები.....	27
15	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება.....	28
16	სახელშეკრულებო ვალდებულებები	28
17	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	30
18	ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან.....	30
19	საიჯარო შემოსავლის თვითღირებულება	30
20	საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	30
21	დისტრიბუციის დანახარჯები.....	31
22	ფინანსური დანახარჯები.....	31
23	გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები	31
24	ფინანსური რისკის მართვა.....	32
25	კაპიტალის მართვა.....	35
26	რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები	35
27	ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით	36
28	საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	36

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს სს „აქსის თაურსი“-ს („კომპანია“) ინდივიდუალურ ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის ინდივიდუალურ ფინანსურ შედეგებსა და ინდივიდუალური ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ინდივიდუალური ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის ინდივიდუალური ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებს და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ები) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით ჩვენი პასუხისმგებლობები დამატებით აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში: აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე.

მიგვაჩნია, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები ჩვენი მოსაზრებისთვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლობი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტრთა ეთიკის კოდექსის („IESBA“-ის კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ „IESBA“-ის კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა

პასუხისმგებლობა ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, კომპანიისგან ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს, შეუძლია თუ არა კომპანიას განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძველად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების

გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჟღავნებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და გამოვცეთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, როცა ასეთი არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მოცემულ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას დაეყრდნობიან.

ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, განვსაზღვრავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისათვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისათვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორ ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით კომპანიამ შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი



მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის
ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

შპს ფრანსუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (Reg.# SARAS-F-775813)

ნინო ქადაგიშვილი (Reg.#SARAS-A-506913)

27 მაისი 2021

თბილისი, საქართველო

**სს „აქსის თაუერსი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	54,516	34,897
საინვესტიციო ქონება	9	113,604	93,866
გადახდილი ავანსები და სხვა მოთხოვნები	11	29,539	38,553
არამატერიალური აქტივები		760	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		198,419	167,316
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	10	59,642	61,310
სავაჭრო მოთხოვნები		1,128	1,210
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები, წმინდა		-	2,588
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	11,080	2,420
სულ მიმდინარე აქტივები		71,850	67,528
სულ აქტივები		270,269	234,844
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	13	37,666	37,666
მფლობელის არაფულადი შენატანები	13	(1,750)	(1,750)
აკუმულირებული ზარალი		(58,641)	(22,539)
სულ საკუთარი კაპიტალი		(22,725)	13,377
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	14	238,714	171,090
საიჯარო ვალდებულებები		439	439
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		239,153	171,529
მიმდინარე ვალდებულებები			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა		548	-
სესხები	14	676	908
საიჯარო ვალდებულებები		52	52
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	16	49,439	46,504
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		331	114
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	2,795	2,360
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		53,841	49,938
სულ ვალდებულებები		292,994	221,467
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		270,269	234,844

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2021 წლის 27 მაისს.

თეიმურაზ ჭოხონელიძე
გენერალური დირექტორი

გივი გაბელაია
ფინანსური დირექტორი

**სს „აქსის თაუერსი“
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება**

<i>ათას ქართულ ლარში</i>	შენიშვნა	2020	2019
ამონაგები		14,119	10,373
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	10	(15,452)	(9,436)
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	9	4,713	1,661
საიჯარო შემოსავლის თვითღირებულება	19	(3,166)	(671)
საერთო მოგება		214	1,927
სხვა შემოსავალი		111	56
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(4,212)	(1,988)
დისტრიბუციის დანახარჯები	21	(367)	(928)
სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა		743	549
საოპერაციო ზარალი		(3,511)	(384)
ფინანსური შემოსავალი		91	2
ფინანსური ხარჯები	22	(32,682)	(9,527)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(36,102)	(9,909)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		(36,102)	(9,909)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული ზარალი		(36,102)	(9,909)

სს „აქსის თაუერსი“
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	სააქციო კაპიტალი	მფლობელის არაფულადი შენატანი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს		37,666	(1,750)	(12,630)	23,286
წლის ზარალი		-	-	(9,909)	(9,909)
სულ სრული ზარალი		-	-	(9,909)	(9,909)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	13	37,666	(1,750)	(22,539)	13,377
წლის ზარალი		-	-	(36,102)	(36,102)
სულ სრული ზარალი		-	-	(36,102)	(36,102)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	13	37,666	(1,750)	(58,641)	(22,725)

**სს „აქსის თაუერსი“
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(36,102)	(9,909)
კორექტირებები:			
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები		2,374	21
ფინანსური შემოსავალი		(91)	(2)
ფინანსური დანახარჯები		32,682	9,527
საკუროსო ზარალებს გამოკლებული შემოსულობები (გარდა სესხებზე)		(743)	(549)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		(1,880)	(912)
სხვა საგადასახადო აქტივების კლება, მოგების გადასახადის გარდა		3,136	1,419
სავაჭრო მოთხოვნების კლება/(ზრდა)		82	(1,210)
მარაგების კლება/(ზრდა)		10,099	(5,597)
სახელშეკრულებო ვალდებულებების და მიღებული ავანსების ზრდა	16	3,152	832
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა		447	2,284
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		15,036	(3,184)
გადახდილი პროცენტი	15	(16,909)	(5,152)
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(1,873)	(8,336)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(16,367)	(17,983)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(8,730)	(21,566)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(762)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(25,859)	(39,549)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	14	41,731	221,109
სესხების დაფარვა	14	(6,178)	(173,176)
ფინანსური შემოსავალი		91	-
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		35,644	47,933
გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		747	861
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	12	2,421	1,511
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	12	11,080	2,420

1 სს „აქსის თაუერსი“ და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის სს „აქსის თაუერსისთვის“ („კომპანია“).

კომპანია დაარსდა 2014 წლის 26 დეკემბერს როგორც სააქციო საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 405077704; რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) ქართული რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში.

2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანიაა შპს „აქსის თაუერსი“. 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც კონტროლდება GCF GP-ს მიერ (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე).

აქციონერთა სტრუქტურა და შესაბამისად ფლობილი წილები კომპანიაში შემდეგი იყო:

მფლობელები	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
შპს „აქსის თაუერსი“	60.98%	60.98%
შპს „აქსის თაუერსი“ ჰოლდინგი	39.02%	39.02%
სულ	100%	100%

2020 წლის 31 დეკემბერს კომპანია ჩართული იყო ორი 41 სართულიანი მაღლივი კორპუსის მშენებლობასა და დეველოპმენტში ჭავჭავაძის გამზირზე, თბილისი, საქართველო, რომელიც მოიცავს 16,000 კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელ, 16,700 კვადრატულ მეტრ საოფისე და კომერციულ სივრცეებს და Pullman-ის 5 ვარსკვლავიან სასტუმროს 226 ნომერს შემდგომი ოპერირებისათვის, გასაყიდად ან გაქირავებისთვის („აქსის თაუერსის პროექტი“). აქსის თაუერსის პროექტის დასრულება დაგეგმილია 2021 წლის სექტემბერში. 2020 წელს სს „აქსის თაუერსი“ გადაეცა თბილისის მსოფლიო სავაჭრო ცენტრის (WTC) ექსკლუზიური ლიცენზია. შედეგად, კომპანია შესაბამისი მსოფლიო საზოგადოების ნაწილი გახდა და უფლებამოსილია მიიღოს ყველა დამატებითი სარგებელი.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი და საქმიანობის ადგილია ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირი 24, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 სს „აქსის თაუერსის“ საოპერაციო გარემო

კომპანიის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციების და ხშირი ცვლილებების საგანია.

2020 წლის მარტში, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ოფიციალურად გამოაცხადა COVID-19 პანდემია. პანდემიის შედეგების შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს ხელისუფლებამ მიიღო შესაბამისი ზომები და შემოიღო ისეთი შეზღუდვები როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების და სხვა საქმიანობების შეზღუდვები. ამ ზომებს ნეგატიური გავლენა ქონდა ადგილობრივ ბიზნესებზე, მათ შორის კომპანიის ოპერაციებზე. კომპანიის ხელმძღვანელობამ შესაბამისი ნაბიჯები გადადგა კომპანიის ოპერაციებზე პანდემიის შედეგების მინიმიზაციისთვის. ადმინისტრაციული დეპარტამენტი გადავიდა დისტანციურ სამუშაო რეჟიმზე, ხოლო საოპერაციო პერსონალმა გააგრძელა მუშაობა წესების დაცვით. მოიჯარეთა მაღაზიებისთვის დაკისრებული საოპერაციო შეზღუდვების გამო, კომპანიამ მოიჯარეები უზრუნველყო გარკვეული საიჯარო ქირის შეღავათებით, თუმცა ასეთი ფასდაკლებების გავლენა არ ყოფილა მნიშვნელოვანი.

2 სს „აქსის თაურისი“ საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური განვითარება ძირითადად დამოკიდებულია საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ასევე საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ ვითარებაზე. ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ გათვალისწინებული გარემოება რომლებმაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად ამ ეფექტს, არსებობის შემთხვევაში, რა გავლენა შეიძლება ქონდეს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის მიმართავს ყველა საჭირო ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბასს-ის მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს. მოცემული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ.

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და გაანგარიშებები არსებითაა ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. კომპანიის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ის ოპერირებს. კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი („GEL“). ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში („GEL“), რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივები და ვალდებულებები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს დაკონვერტირებულია ლარში შესაბამისი თარიღის კურსით. უცხოური ვალუტით ოპერაციები აღრიცხება ოპერაციის თარიღის შესაბამისი კურსით. სესხებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავლის ან დანახარჯების“ მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „სხვა შემოსულობების/(ზარალებების), წმინდა“ მუხლში. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული კურსები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი („USD“) $1 = 3.2766$ ლარი (31 დეკემბერი 2019: $USD 1 = 2.8677$ ლარი).

ძირითადი საშუალებები. ყველა ძირითადი საშუალება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. დაუმთავრებელი მშენებლობის (CIP) კატეგორია მოიცავს დაუმონტაჟებელ აღჭურვილობას და მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწვევითანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები კაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში როგორც სხვა საოპერაციო შემოსავალი ან ხარჯები.

ცვეთა. მიწა, დაუმთავრებელი მშენებლობა და დაუმონტაჟებელი აღჭურვილობა არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

შენიშვნები

სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში

50

მოწყობილობები და აღჭურვილობა

5-7

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც კომპანია ამჟამად მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯების გამოკლებით, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკსა და მდგომარეობაში იქნებოდა რაც მოსალოდნელია მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროებისამებრ შეიცვლება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს.

აქტივების გამოყენების უფლებები. კომპანიას იჯარით აქვს აღებული მიწის ნაკვეთი. ხელშეკრულება შედგება მხოლოდ იჯარის კომპონენტისგან. თუმცა ყველა იჯარა სადაც კომპანია მოიჯარეა, არჩეულია რომ არ გაიყოს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტად და სანაცვლოდ აღირიცხოს როგორც ცალკეული იჯარის კომპონენტები.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ფასდება თვითღირებულებით და მოიცავს შემდეგს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველი შეფასება,
- ყველა თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იმ კონდიციამდე აღდგენის ხარჯი რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით წრფივი მეთოდით. თუ კომპანიას შეეძლება საიმედოდ შეაფასოს რომ გამოიყენებს შესყიდვის უფლებას, აქტივების გამოყენების უფლებები გაიცვითება საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადით. აქტივების გამოყენების უფლებების ერთეულების ცვლათა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდით საიჯარო ხელშეკრულების მოსალოდნელი შემდეგი პერიოდების მიხედვით:

მიწისქვეშა მიწის ნაკვეთი

სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში

46

მარაგები. მარაგები შედგება ქონებისგან რომელიც შექმნილია ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის პირობებში გასაყიდად, რომელიც ფლობილია როგორც მიმდინარე მარაგი და შეფასებულია თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულებაში შედის მიწის, მშენებლობის, კაპიტალიზირებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, სამშენებლო ლოკაციის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის დანახარჯები და სხვა პირდაპირი დანახარჯები. ქონება რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება კომპანიისათვის რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და შემდგომ შესაბამისად იურიდიული უფლების მომხმარებელზე გადაცემამდე. მარაგის თვითღირებულება რომელიც მისი გასვლისას აღიარდება მოგება ან ზარალში განსაზღვრულია გაყიდული ქონების პროპორციულად და თვითღირებულება განაწილებულია გაყიდული ქონების შესაბამის ზომაზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონებაა ქონება რომელსაც ფლობენ გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალური ზრდის ან ორივე მიზნით, მაგრამ არა ჩვეულებრივ ბიზნეს საქმიანობის ფარგლებში გასაყიდად, წარმოებისთვის ან საქონლის და მომსახურების მისაწოდებლად ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. შეკეთებისა და მოვლაზე გაწეული ხარჯები აღიარდება გაწევისთანავე. ყველა სხვა რემონტისა და შენახვის დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მფლობელი, ის რეკლასიფიცირდება ძირითად საშუალებად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

თვითღირებულება მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან. კომპანიაში შექმნილი აქტივების თვითღირებულებაში შედის მასალების და პირდაპირი შრომის დანახარჯი, ყველა სხვა დანახარჯი რომელიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის გამოსაყენებლად მომზადებას დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის, დემონტაჟის და აქტივის განთავსების ადგილის აღდგენის ხარჯები და კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები. საინვესტიციო ქონების კაპიტალში შეტანის შემთხვევაში, თვითღირებულება განისაზღვრება საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებით მისი თავდაპირველი აღიარებისას.

საინვესტიციო ქონების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით მათი თვითღირებულების განაწილებით ნარჩენ ღირებულებაზე, სასარგებლო მომსახურების ვადების განმავლობაში:

სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში

შენობა

50

ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას (გამოითვლება როგორც სხვაობა გასვლისას წმინდა შემოსულობასა და ერთეულის ნარჩენ ღირებულებას შორის) აღიარდება მოგება ან ზარალი.

არამატერიალური აქტივები. კომპანიის არამატერიალურ აქტივების ნაშთებს, აქვს 50 წლიანი სასარგებლო მომსახურების ვადა და ძირითადად მოიცავს მსოფლიო სავაჭრო ცენტრის (WTC) ექსკლუზიურ ლიცენზიას, რომელიც კაპიტალიზებულია მის მოპოვებასა და გამოყენებისთვის მომზადებაზე გაწეულ ხარჯებზე დაყრდნობით. მის შენარჩუნებასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯი აღიარდება გაწევისთანავე ხარჯად. არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება წრფივი მეთოდით სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. გაუფასურების შემთხვევაში, არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) ადრინდელი გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღისათვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ფასი აქტიურ ბაზარზე. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისი სიხშირით და მოცულობით ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება რომლებიც აქტიურ ბაზარზე ივაჭრება, ფასდება როგორც ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასისა და საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობის ნამრავლი. ეს შემთხვევა გვაქვს მაშინაც, როდესაც ბაზრის ნომინალური დღიური ვაჭრობების რაოდენობა არ არის საკმარისი რათა სრულად მოიცვას ფლობილი რაოდენობა და პოზიციის ერთი ოპერაციით გაყიდვის ბრძანებამაც შეიძლება იმოქმედოს კოტირებულ ფასზე.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

შეფასების მეთოდები, როგორცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები თუ მოდელები დაფუძნებული გაშლილი ხელის პრინციპის ახლანდელ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინებაზე, გამოიყენება იმ გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომელთათვის გარე ბაზრების ფასებზე ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულებით შეფასების ანალიზი ხორციელდება რეალური ღირებულების იერარქიის დონეების მიხედვით, შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე გულისხმობს კოტირებული ფასებით (არაკორექტირებული) გაზომვას აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასებები არის შეფასების ტექნიკა ყველა მატერიალური შემავალი მონაცემისთვის, რომელიც დაკვირვებადია აქტივისა თუ ვალდებულებისთვის, პირდაპირ (როგორც ფასი) ან ირიბად (ფასიდან გამომდინარე) და (iii) მესამე დონე წარმოადენს შეფასებას, რომელიც არ ეფუძნება მხოლოდ საბაზრო მონაცემებს (შეფასება მოითხოვს მნიშვნელოვან არადაკვირვებად შემავალ მონაცემებს).

ტრანზაქციების დანახარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. ტრანზაქციების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება (“AC”) არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი აღიარდა საწყისი აღიარებისას, შემცირებული ძირითადი თანხის ნებისმიერი გადახდით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, და ფინანსური აქტივებისათვის, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („ECL“) ანარიცხით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საკომისიოს ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების დაკავშირებული მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი, ისე რომ, მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდის საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება შეფასებული სამომავლო ფულადი გადახდები ან ფულის მიღება (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდის განმავლობაში, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მერყევ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება შეიცავს კონტრაქტის მხარეების ყველა გადახდილ თუ მიღებულ საფასურს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. იმ აქტივებისთვის, რომლებიც იყო შესყიდული ან წარმოქმნილი საკრედიტო გაუფასურებიდან (“POCI”) თავდაპირველი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის შესწორებული საკრედიტო რისკით, მაგალითად, ასეთ შემთხვევაში გაანგარიშდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებიდან თავდაპირველი აღიარებისას და ნაცვლად საკონტრაქტო გადახდების მიხედვით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისათვის, შედეგად მაშინვე აღიარდება სააღრიცხვო ზარალი.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. კომპანია ფინანსურ აქტივებს აფასებს ამორტიზებული ღირებულებით. სავალ ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს კომპანია თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით - მიუხედავად იმისა, კომპანია მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით“) ან (ii) მიიღოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც კომპანია ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად. ფაქტორები რომელთაც კომპანია ითვალისწინებს ბიზნესმოდელის განსაზღვრისას მოიცავს პორტფელის მიზანს და შედგენილობას, წარსულ გამოცდილებას იმის შესახებ თუ როგორ ხდება შესაბამისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღება, როგორ ფასდება და იმართება რისკები, როგორ ფასდება აქტივების ეფექტურობა და რა კომპენსაციას იღებენ მენეჯერები.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადის მახასიათებლები. იმის მიუხედავად, ბიზნეს მოდელი მოიცავს მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან, თუ როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ნაკადების მიღებას, კომპანია განსაზღვრავს წარმოადგენს თუ არა ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას („SPPI“). SPPI-ის შეფასება ხდება აქტივის საწყისი აღიარებისას და შემდგომში არ ექვემდებარება ახალ შეფასებას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. კომპანიას არ შეუძლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და წინა პერიოდის განმავლობაში და არ განუხორციელებია არცერთი რეკლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი “ECL”-სთვის. კომპანია აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ სავალ ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის. კომპანია ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებიდან, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს სავაჭრო მოთხოვნისთვის და ფულისა და ფულის ეკვივალენტებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფდება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით. (მოთხოვნები შეიძლება დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, პირობის ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც კომპანია ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას წარმოადგენს. კომპანიამ შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც კომპანია ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) კომპანიას გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს.

კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up“ მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგაქვითვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდისუუნარობა ან გაკოტრება.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

სესხები. სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობას ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) კომპანია გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

კომპანია ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლება თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება კომპანიის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტიური დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში ანგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხედვითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს მათ გამომუშავებულ მოგებაზე (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით. მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ“ ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება“ წყაროსთან დასაკავებელი („withholding“) გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას „აგროსილ“ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა. გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში, საოპერაციო ხარჯებში.

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა კომპანიის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციებისათვის კორექტირებები აისახება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის, საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშფაქტურის მიღებისას. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, კომპანიის ამონაგების ერთერთი მთავარი წყარო, კერძოდ საცხოვრებელი ბინების რეალიზაცია განთავისუფლებულია გადასახდელი დღგ-სგან ჩათვლის უფლებით. გაყიდვებთან და შესყიდვებთან დაკავშირებული დღგ აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ნეტო საფუძველზე და განცალკევებით მოცემულია აქტივად და ვალდებულებად. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შეძენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

სააქციო კაპიტალი. ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირდება საკუთარ კაპიტალად. ახალი აქციების გამოშვებასთან დაკავშირებული ზღვრული ხარჯები საკუთარ კაპიტალში ნაჩვენებია როგორც დაბეგვრის შემდგომი გამოქვითული შემოსულობა. ნებისმიერი მეტობა გამოშვებული აქციებისათვის მიღებულ ანაზღაურების რეალურ ღირებულებასა და მათ ნომინალურ ღირებულებას შორის აისახება როგორც საემისიო კაპიტალი.

მფლობელის არაფულადი შენატანები. მფლობელის არაფულადი შენატანები წარმოადგენს კაპიტალში შეტანილი წმინდა აქტივების ნომინალურ და რეალურ ღირებულებას შორის სხვაობას.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება და აკლდება საკუთარი კაპიტალს იმ პერიოდში როდესაც გამოცხადდება და დამტკიცდება. ნებისმიერი დივიდენდები რომელიც გამოცხადდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ხელმოწერამდე, განმარტებულია საანგარიშგებო თარიღის შემდეგი მოვლენების შენიშვნაში 28.

ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები წარმოადგენს არაფინანსურ ვალდებულებებს განუსაზღვრელი დროითა თუ ოდენობით. ისინი აღიარდება, თუკი კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება, როგორც წარსული მოვლენების შედეგი, შესაძლოა, რომ საჭირო იყოს ეკონომიკურ სარგებელში განვითარებული რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლოა, საჭირო იყოს ვალდებულების თანხის საიმედო შეფასება. ანარიცხები ფასდება დანახარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულებისა და ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. ანარიცხის გაზრდა დროის გასვლის შედეგად აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

ისეთი გადახდებისა და მოსაკრებლების, როგორიცაა გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა ან მარეგულირებელი მოსაკრებელი, რომლებიც დაფუძნებულია იმ პერიოდის ინფორმაციაზე, სანამ წარმოიქმნებოდა გადახდის ვალდებულება, ვალდებულებად აღიარება ხდება, როდესაც არის სავალდებულო მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის დაწესებას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით, რომელიც გამოიწვევს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუკი გადახდა განხორციელდება ვალდებულების გამომწვევ მოვლენამდე, იგი იქნება აღიარებული როგორც გადახდილი ავანსი.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას კომპანია მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული თანხებისა.

ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

კომპანია მომსახურებას გასწევს ფიქსირებული და ცვალებადი ფასის მქონე ხელშეკრულების მიხედვით. ამონაგების აღიარება ხდება იმავე საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებებისთვის ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშგებო წლის ბოლოსთვის ფაქტიურად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, იმ საერთო მომსახურების პროპორციული წილის სახით, რომელიც უნდა იყოს გაწეული, ვინაიდან მომხმარებელი იღებს და იყენებს სარგებელს მაშინვე. ეს განისაზღვრება მომსახურების ფაქტიური დღეებით, მთლიანი თვის სახელშეკრულებო დღეების რიცხვთან შეფარდების საფუძველზე.

იმ შემთხვევებში, როდესაც ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე შესასრულებელ ვალდებულებას, გარიგების ფასი ნაწილდება თითოეული შესასრულებელი ვალდებულების მიხედვით, გაყიდვების ცალკეული ფასების საფუძველზე.

ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი კომპანიის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება გადახდილ თანხას, ხდება სახელშეკრულებო აქტივის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

თუ ხელშეკრულება მოიცავს ცვალებად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვანი დაბრუნება არ მოხდება.

ამონაგები ბინების გაყიდვიდან. კომპანია აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ბინებს. ამონაგები აღიარდება როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ქონებას რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია კომპანიისათვის არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და რის შემდეგაც იურიდიული უფლება გადაეცემა მომხმარებელს. შედეგად, ამონაგები და მოკორესპონდენტო მოთხოვნა აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ამონაგები შეფასებულია ხელშეკრულებით დადგენილი გარიგების ფასით. ანაზღაურება მისაღება კონტროლის გადაცემამდე.

თუ საწარმო რაიმე დამატებით მომსახურებას უწევს მომხმარებელს ქონებაზე კონტროლის გადაცემის შემდეგაც, ამონაგები ასეთი მომსახურებიდან ითვლება განცალკევებულ შესასრულებელ ვალდებულებად და აღიარდება მომსახურების გაწევის გარკვეული დროის განმავლობაში.

საიჯარო ქირის შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

ამონაგები მომსახურებიდან. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები აისახება იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა, წრფივი მეთოდით დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. მომხმარებელი მაშინვე ღებულობს და იყენებს სარგებელს. მოიჯარეებისთვის დაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მოიჯარეებისთვის გადაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მომსახურების ხარჯები და სხვა მსგავსი ხარჯები შეიტანება მთლიანად ამონაგებთან დაკავშირებულ ხარჯებში, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ კომპანია პრინციპალია.

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან წარმოშობილი ამონაგები აღიარებულია დაკავშირებული ხარჯის გამოკლებით რადგან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ამ შემთხვევაში კომპანია მოქმედებს როგორც აგენტი.

დაფინანსების კომპონენტები. კომპანიას არ აქვს ხელშეკრულებები, რომელთა ფარგლებში მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მომხმარებლის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, კომპანია არ ახდენს გარიგების ფასის კორექტირებას ფულის დროითი ღირებულებით.

საიჯარო ვალდებულებები. იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს შემდეგი საიჯარო გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას: ფიქსირებული გადახდები (მათ შორის ძირითადი ფიქსირებული გადახდები), გამოკლებული ნებისმიერი მისაღები საიჯარო წახალისება.

საიჯარო გადახდები გაყოფილია ძირის თანხად და ფინანსურ ხარჯად. ფინანსური ხარჯი დაერიცხება მოგება ან ზარალში იჯარის პერიოდის განმავლობაში, ისეთი ოდენობით, რომელიც საიჯარო ვალდებულების დარჩენილ ნაშთთან მიმართებით წარმოქმნის მუდმივ პერიოდულ საპროცენტო განაკვეთს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრისას, კომპანია:

- სადაც შესაძლებელია, იყენებს მესამე მხარის დაფინანსებას რომელიც მიღებულია ცალკეული მოიჯარისგან იჯარის დასაწყისში, კორექტირდება რათა ასახოს ცვლილებები დაფინანსების პირობებში მას შემდეგ რაც მესამე მხარის დაფინანსება მიღებულია,
- იყენებს დაგროვების მიდგომას რომელიც იწყება ურისკო საპროცენტო განაკვეთით და კორექტირდება საკრედიტო რისკისთვის.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის და ბონუსების დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

კომპანია აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

აქტივების გაუფასურება და ანარიცხების აღრიცხვა. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისთვის კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა რაიმე ინდიკატორი რომ საწარმოს აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება შემცირებულია საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებ თანხამდე. 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო ყველა შესაბამისი შიდა და გარე ფაქტორი და დაადგინა რომ გაუფასურების ასეთი ინდიკატორი არ არსებობს და შედეგად კომპანიაში არ ჩატარებულა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების ტესტი.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. კომპანია ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძველად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან.

სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ კომპანიისთვის გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენაა 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის 236 ათასი ლარით ზრდა ან 236 ათასი ლარით შემცირება.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან. კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ნაჩვენები ამონაგების შესაფასებლად ხელმძღვანელობას გამოყენებული აქვს მსჯელობა. იმის განსასაზღვრად, კომპანია აგენტის სახით მოქმედებდა თუ ძირითად მხარედ, რამდენიმე ფაქტორის გათვალისწინება მოხდა, ყველაზე მეტად იმისა, არის თუ არა კომპანია ძირითადი პასუხისმგებელი დაპირებული სპეციფიკური სერვისის მიწოდების შესრულებაზე. ასევე გათვალისწინებულ იქნა ამატებს თუ არა კომპანია მნიშვნელოვან ღირებულებას მომწოდებლის სერვისის მომხმარებლის ღირებულების ჯაჭვში და მის უუნარობას რომ ჩაერთოს სხვა მომწოდებლებისგან პროდუქტის შერჩევაში სამომავლო დისტრიბუციისთვის, ისევე როგორც მისი კონტროლის ნაკლებობას გასაყიდი ფასების დადგენისას.

კომპანიას აგენტის ნაცვლად ძირითადი მხარის სახით რომ ემოქმედა კომპანიის 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მთლიან ამონაგებს აჩვენებდა 606 ათასი ლარის ოდენობით, წმინდა ნული ლარის მაგივრად (2019: 394 ათასი და ნული ლარი), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

Covid-19-ან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები – ცვლილებები ფასს 16-ში (გამოცემულია 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ შესწორებამ მოიჯარეებს მისცა იმის შეფასებისგან არასავალდებულო განთავისუფლების ფორმით გამოხატული შედგენითი სარგებლობის საშუალება, COVID-19-თან დაკავშირებული ქირავნობის კონცესია წარმოადგენს თუ არა იჯარის მოდიფიკაციას. მოიჯარეს შეუძლია აირჩიოს იჯარის კონცესიის აღრიცხვა იმავე გზით, როგორც იჯარის მოდიფიკაციამდე. პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა მხოლოდ ისეთ ქირავნობის კონცესიებზე გამოიყენება, რომელიც COVID-19-ის პანდემიის პირდაპირ შედეგად დადგა და მხოლოდ მაშინ, თუ ყველა ჩამოთვლილი პირობა დაკმაყოფილებულია: საიჯარო გადახდების ცვლილება იწვევს იჯარის საზღაურის გადახედვას, რაც არსებითად იგივეა ან ნაკლები იმ იჯარის საზღაურზე, რაც უშუალოდ ცვლილებამდე იყო; საიჯარო გადახდების ნებისმიერი შემცირება გავლენას ახდენს მხოლოდ იმ გადახდებზე, რომლებიც უნდა შესრულებულიყო 2021 წლის 30 ივნისს ან მანამდე და არ არსებობს იჯარის სხვა ვადებისა და პირობების სხვა არსებითი ცვლილება.

კომპანიას მეიჯარეებთან არ უწარმოებია რაიმე მოლაპარაკება იჯარის კონცესიებთან დაკავშირებით საიჯარო ქონებაზე და დაადგინა რომ ცვლილების გამოყენებას არ აქვს გავლენა აქტივების გამოყენების უფლებებზე.

ქვემოთ მოცემული გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიაზე:

- ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებში (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს, ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- საწარმოს განმარტება – ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს და ძალაშია წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისის შემდგომი შეძენებისთვის რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ).
- არსებობის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-ში და ბასს 8-ში (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის რეფორმა - ფასს 9-ში, ბასს 39-ში და ფასს 7-ში შეტანილი ცვლილებები (გამოცემულია 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- Covid-19-ან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები – ცვლილებები ფასს 16-ში (გამოცემულია 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება კომპანიას არ დაუწყია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა – ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისათვის, რომლებიც იწყება ბასს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ).

ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომლებიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. კომპანია არ მოელის რომ ამ ცვლილებას რაიმე გავლენა ექნება მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. ამის გამო, ინვესტორებისათვის რთული იყო მსგავსი საქმიანობების სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) მიმდინარე ღირებულების სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან დაკვირვების გზით; დამატებით (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებით (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ჯგუფის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჯა). დამზღვევმა მოგება უნდა აღიაროს სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფებისთვის პერიოდულად, როდესაც მოხდება დაზღვევით უზრუნველყოფა და ისინი თავისუფალი იქნებიან რისკისგან. თუ კონტრაქტთა ჯგუფი წამგებიანი ხდება, საწარმო მაშინვე აღიარებს ზარალს. კომპანია არ მოელის რომ ამ ახალ სტანდარტზე გადასვლას რაიმე გავლენა ექნება მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლოა

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ამჟამად კომპანია აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია, ძალაში შესვლის თარიღის გადავადება – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 15 ივლისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაციასთან დაკავშირებული ცვლილებები ბასს 1-ში გამოცემულ იქნა 2020 წლის იანვარში და თავდაპირველად ძალაში იყო 2022 წლის 1 იანვრიდან. თუმცა Covid-19 პანდემიის პასუხად, ძალაში შესვლის თარიღი გადავადდა ერთი წლის რათა კომპანიებისთვის მიეცათ მეტი დრო შეცვლილი კლასიფიკაციის დასაწერად შეცვლილი მითითებების შესაბამისად. ამჟამად კომპანია აფასებს ამ ცვლილების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსულობები დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე, წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ საფუძვლებზე - ბასს 16-ის, ბასს 37-ის და ფასს 3-ის მცირე ცვლილებები და ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებები 2018-2020 - ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-ში და ბასს 41-ში (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 16-ის შესწორება საწარმოს უკრძალავს ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებიდან გამოქვითოს საწარმოს მიერ აქტივის დანიშნულებისამებრ მოხმარებისთვის მომზადებისას გაწეული ხარჯი მისი გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობით. მსგავსი გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, აღიარდება მოგება ან ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ბასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, რადგან ის ჯერ მზად არ არის მისი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. ბასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ“ მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას. აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასებისთვის არარელევანტურია. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ განზრახულ საოპერაციო წარმადობას. ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების“ მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ სხვა ხარჯების მიკუთვნებით, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წაგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი. ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი ან ვალდებულება საწარმოთა გაერთიანებისას. შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებისა და პირობით ვალდებულებებისთვის. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3-ის გამოყენების მაგივრად ბასს 37 ან ფასს 21 უნდა გამოიყენოს, ნაცვლად 2018 წლის კონცეპტუალური საფუძვლებისა. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ეღიარებინა, რასაც ბასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსავლის აღიარება, რომელიც არ გამოხატავდა ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ბასს 37-ით. ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში. საილუსტრაციო მაგალითი 13, რომელიც თან ერთვოდა ფასს 16-ს, განახლდა რათა ამოღებული ყოფილიყო მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდებოდა საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებს. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუმჯობესების აღმოფხვრაა. ფასს 1 იძლევა საშუალებით უფლებას შეიღობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შეიღობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შესული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შეიღობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შეღავათით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკუროსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ წარდგენილი თანხების გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შეღავათს დაგროვილ საკუროსო სხვაობებზე სტანდარტის პირველად გამომყენებელი საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შეღავათით. მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ბასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგვრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგვრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას. კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილებები რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფასს 17-ში და ცვლილებები ფასს 4-ში (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები მოიცავს რამდენიმე დაზუსტებას ფასს 17-ის დანერგვასთან დაკავშირებით, ამარტივებს სტანდარტის და მასზე გადასვლის გარკვეულ მოთხოვნებს. ცვლილებები ეხება ფასს 17-ის რვა საკითხს და მიზნად არ ისახავს სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შეცვლას. ფასს 17-ში შესულია შემდეგი ცვლილებები:

- **ძალაში შესვლის თარიღი:** ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების მიღება) გადავადდა ორი წლით 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე; ხოლო დროებითი გამოწვევების ფიქსირებული ვადა ფასს 9-ის ფასს 4-ში გამოყენების შესახებ გადავადდა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე.
- **დაზღვევის შესაძენი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი კომპენსირება:** საწარმოს მოეთხოვება რომ შეძენის დანახარჯების ნაწილი გადაანაწილოს ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებებზე და ეს ხარჯები აღიაროს აქტივად მანამდე სანამ საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების განახლებებს. საწარმოებს მოეთხოვებათ რომ შეაფასოს აქტივის ანაზღაურებადობა თითოეული ანგარიშგების თარიღისათვის და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში წარადგინოს ინფორმაცია აქტივის შესახებ.
- **საინვესტიციო მომსახურებებზე მისაკუთვნილები სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა:** იდენტიფიცირებული უნდა იქნეს დაფარვის ერთეულები სარგებლის რაოდენობის და მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით, სადაზღვევო დაფარვის და საინვესტიციო მომსახურებისთვის, ცვლადი ანაზღაურების ხელშეკრულებებისთვის და სხვა ხელშეკრულებებისთვის „ინვესტიციის უკუგების მომსახურებაზე“ ზოგადი მოდელით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა აისახოს ფულად ნაკადებში სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში, იმ დონემდე, სადამდეც საწარმო გასწევს ასეთ აქტივობებს და გააუმჯობესებს სადაზღვევო დაფარვის სარგებლებს პოლისის მფლობელებისთვის.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

- **ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებები** - ზარალის კომპენსირება: როდესაც საწარმო თავდაპირველი აღიარებისას აღიარებს ზარალს წაგებიანი სადაზღვევო ხელშეკრულებების ჯგუფისთვის ან ჯგუფისთვის დამატებითი წაგებიანი ხელშეკრულებების დამატებისას, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს სახელშეკრულებო მომსახურების მარჯა დაკავშირებული გადაზღვევის ხელშეკრულებების ფლობილი ჯგუფისთვის და აღიაროს შემოსავალი ფლობილ გადაზღვევის ხელშეკრულებებზე. ზარალის ოდენობა რომელიც კომპენსირდება გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან განისაზღვრება სადაზღვევო ხელშეკრულების აღიარებული ზარალის და მოთხოვნის პროცენტულობის გამრავლებით, რომელის ანაზღაურებასაც საწარმო მოელის გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან. ეს მოთხოვნა გამოყენებულ უნდა იქნეს როდესაც გადაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია სადაზღვევო ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ზარალის აღიარებამდე ან იგივე დროს.
- **სხვა ცვლილებები:** სხვა ცვლილებები მოიცავს გამონაკლისებს საკრედიტო ბარათის (ან მსგავს) ხელშეკრულებებზე და სესხის ზოგ ხელშეკრულებაზე; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენაზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ჯგუფების მაგივრად პორტფელებში; რისკის მიტიგაციის ოფციონის გამოყენებას როდესაც ფინანსური რისკების მიტიგაცია იყენებს გადაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულების მოგენა ან ზარალში ასახვით; სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი წინასწარი შუალედური ფინანსური ანგარიშგების შეფასებების შეცვლისას როდესაც გამოიყენება ფასს 17; საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლის გადახდები რომლებიც დარიცხვადია პოლისის მფლობელებზე დაზღვევის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ხელშეკრულების შესასრულებელ ფულად ნაკადებზე; და შერჩეული გადასვლის შემსუბუქებები და სხვა მცირე ცვლილებები.

კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილებები რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის (IBOR) რეფორმა - ფაზა 2 ფასს 9-ში, ბასს 39-ში, ფასს 7-ში, ფასს 4-ში და ფასს 16-ში შეტანილი ცვლილებების მეორე ფაზა (გამოცემულია 2020 წლის 27 აგვისტოს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). მეორე ფაზის ცვლილებები აზუსტებს რეფორმების დანერგვის საკითხებს, მათ შორის ერთი საფუძვლის ალტერნატიულით ჩანაცვლებას. ეს ცვლილება ეხება შემდეგს:

- **IBOR რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძვლის ცვლილებების აღრიცხვა:** ინსტრუმენტებისთვის რომელთათვისაც ამორტიზებული თვითღირებულება გამოიყენება, ცვლილებები საწარმოებიდან მოითხოვს, როგორც პრაქტიკულადაა მიზანშეწონილი, რომ IBOR რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძვლის ცვლილება აღრიცხოს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განახლებით ფასს 9-ს პარაგრაფ 85.4.5-ის მითითების საფუძველზე. შედეგად, მოგება ან ზარალი მაშინვე არ აღიარდება. ეს მიზანშეწონილი პრაქტიკა გამოიყენება მხოლოდ ასეთი ცვლილებისას და მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც აუცილებელია როგორც IBOR რეფორმის პირდაპირი შედეგი და ახალი საფუძველი ეკონომიკურად ეკვივალენტურია წინა საფუძველთან. მზღვევლები რომლებიც იყენებენ დროებით გამონაკლისს ფასს 9-დან, ასევე ვალდებული არიან რომ გამოიყენონ იგივე პრაქტიკა. ფასს 16 ასევე განახლდა რომ მოიჯარეებს მოეთხოვოთ მსგავსი პრაქტიკის გამოყენება იჯარის მოდიფიკაციების აღრიცხვისას როცა IBOR რეფორმის შედეგად იცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდების განსაზღვრის საფუძველი.
- **პირველი ფაზის შემსუბუქების დასრულების თარიღი რისკის დადგენილი კომპონენტების ჰეჯირებისთვის რომელიც არ არის ხელშეკრულებით განსაზღვრული:** მეორე ფაზის ცვლილებები საწარმოსგან მოითხოვს პირველი ფაზის შემსუბუქებების გამოყენების პერსპექტიულად შეწყვეტას დადგენილი რისკისთვის რომელიც არაა ხელშეკრულებით განსაზღვრული, უფრო ადრე ორი შესაძლო შემთხვევიდან, როდესაც ცვლილებები ეხება დადგენილი რისკის კომპონენტს რომელიც ხელშეკრულებით არ არის დადგენილი, ან როდესაც ჰეჯირება წყდება. პირველ ფაზის ცვლილებებში რისკის კომპონენტების დასრულების თარიღი არ ყოფილა მოცემული.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

- დამატებითი დროებითი გამონაკლისები სპეციფიური ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნების მიღებასთან დაკავშირებით: ცვლილებების მეორე ფაზა გვაწვდის რამდენიმე დამატებით დროებით შემსუბუქებას ბასს 39-ის და ფასს 9-ს ჰეჯირებული აღრიცხვის მოთხოვნებთან დაკავშირებით იმ ჰეჯირებებისთვის რომლებზეც პირდაპირ მოქმედებს IBOR რეფორმა.
- ფასს 7-ის დამატებითი განმარტებითი შენიშვნები IBOR რეფორმასთან დაკავშირებით: ცვლილებები მოითხოვს განმარტებით შენიშვნას შემდეგზე: (i) როგორ მართავს საწარმო ალტერნატიულ საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე გადასვლას, მისი პროგრესი და გადასვლისას წარმოშობილი რისკები; (ii) რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოებული და არაწარმოებული ინსტრუმენტების შესახებ რომელზე გადასვლაც ჯერ არ მომხდარა, ჩამოთვლილი მნიშვნელოვანი საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის მიხედვით; და (iii) IBOR რეფორმით გამოწვეული ნებისმიერი ცვლილება რისკის მართვის სტრატეგიაში.

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1 განახლდა რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ რომ განმარტონ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ სააღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს. თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია. ამ ცვლილების მხარდასაჭერად, ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2 „არსებითობაზე მსჯელობის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა რათა მოეცა მითითება თუ როგორ უნდა იქნას გამოყენებული არსებითობის ცნება სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში. კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილება რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ბასს 8-ის ცვლილებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 8-ის ცვლილება აზუსტებს თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებისგან. კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილება რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ამჟამად კომპანია აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

ხელმძღვანელობაში შედიან კომპანიის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ კომპანიის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს.

ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან) შემდეგი იყო:

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
უზრულებელიყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან (GCF Luxembourg)	43,200	-
გადახდილი ავანსები (შპს აქსის კონსტრუქშენი)	33,176	38,553
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (ჯი სი ეფ პარტნიორები)	-	(76)
სავაჭრო მოთხოვნები (ჯი სი ეფ პარტნიორები)	10	16

შემოსავლები და ხარჯები დაკავშირებულ მხარეებთან:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	159	-
ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	502	-
წმინდა ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან გაყიდვებიდან	-	-
ფინანსური დანახარჯები (შესულია კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებში)	7,625	25,267
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	4,435	15,849

2020 წლის განმავლობაში, საერთო კონტროლს დაკავშირებულ მხარესთან, აქსის თაუერსის პროექტისთვის კომპანიამ გაწია 36,555 ათასი ლარის (2019: 41,690 ათასი ლარი) მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები.

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედის კომპანიის ძირითადი ხელმძღვანელი პირები. ხელმძღვანელობის ანაზღაურება მოცემულია ქვემოთ:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
ხელფასები	269	271

8 ძირითადი საშუალებები

მოდრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	მიწა	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	აქტივის გამოყენების უფლებები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება					
2019 წლის 1 იანვარს	1,614	912	-	13,259	15,785
დამატებები	-	-	82	19,576	19,658
2019 წლის 31 დეკემბერს	1,614	912	82	32,835	35,443
დამატებები	-	-	-	19,789	19,789
2020 წლის 31 დეკემბერს	1,614	912	82	52,624	55,232
დაგროვილი ცვეთა					
2019 წლის 1 იანვარს	-	(403)	-	-	(403)
ცვეთის დარიცხვა	-	(141)	(2)	-	(143)
2019 წლის 31 დეკემბერს	-	(544)	(2)	-	(546)
ცვეთის დარიცხვა	-	(169)	(1)	-	(170)
2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(713)	(3)	-	(716)
საბალანსო ღირებულება					
2019 წლის 1 იანვარს	1,614	509	-	13,259	15,382
2019 წლის 31 დეკემბერს	1,614	368	80	32,835	34,897
2020 წლის 31 დეკემბერს	1,614	199	79	52,624	54,516

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

დაუმთავრებელი მშენებლობის პირვანდელი ღირებულება მოიცავს სასტუმროს მშენებლობის ხარჯებს რომელმაც უნდა იფუნქციონიროს Pullman ბრენდის ქვეშ (სასტუმრო). პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა მშენებლობის და შესყიდული ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებით და ყველა დაკავშირებული დანახარჯებით რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის სამუშაო კონდიციამდე მიყვანას დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

2020 წლის განმავლობაში დამატებებში კაპიტალიზდა 2,412 ათასი ლარის ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები საიდანაც 504 ათასი ლარი მომდინარეობს საბანკო სესხიდან განაკვეთით 7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%) და 1,980 ათასი ლარი GCF Luxembourg-დან მიღებული სესხიდან განაკვეთით 19.56% (2019: 2,451 ათასი ლარი, საიდანაც 650 ათასი ლარი მომდინარეობს საბანკო სესხიდან განაკვეთით 10.50% და 1,801 ათასი ლარი GCF Luxembourg-დან მიღებული სესხიდან განაკვეთით 19.56%).

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის მიწა და დაუმთავრებელი მშენებლობის საბალანსო ღირებულება 54,238 ათასი ლარის ოდენობით (2019: 34,449 ათასი ლარი) დატვირთულია უმთავრესად მესამე მხარიდან მიღებული სესხების უზრუნველყოფის პირობით. უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალები მოცემულია შენიშვნაში 23.

9 საინვესტიციო ქონება

ათას ქართულ ლარში	მიწა	აქტივის გამოყენების უფლებები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა	სულ
თვითღირებულება 2019 წლის 1 იანვარს	8,028	-	56,642	-	64,670
დამატებები	-	410	28,795	-	29,205
2019 წლის 31 დეკემბერს	8,028	410	85,437	-	93,875
დამატებები	-	-	21,940	-	21,940
დაუმთავრებელი მშენებლობის ტრანსფერი შენობაში	-	-	(65,142)	65,142	-
2020 წლის 31 დეკემბერს	8,028	410	42,235	65,142	115,815
დაგროვილი ცვეთა					
2019 წლის 1 იანვარს	-	-	-	-	-
ცვეთის დარიცხვა	-	(9)	-	-	-
2019 წლის 31 დეკემბერს	-	(9)	-	-	(9)
ცვეთის დარიცხვა	-	(9)	-	(2,193)	(2,202)
2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(18)	-	(2,193)	(2,211)
საბალანსო ღირებულება					
2019 წლის 1 იანვარს	8,028	-	56,642	-	64,670
2019 წლის 31 დეკემბერს	8,028	401	85,437	-	93,866
2020 წლის 31 დეკემბერს	8,028	392	42,235	62,949	113,604

კომპანიის საინვესტიციო ქონებას წარმოადგენს სივრცე მასთან დაკავშირებული მიწის ნაკვეთით აქსის თაუერის პროექტში, რომელსაც კომპანია ფლობს შემდგომში იჯარით გაცემის მიზნით.

კომპანიის ხელმძღვანელობას ზემოთ აღწერილი დაუმთავრებელი მშენებლობა მასთან დაკავშირებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად კვალიფიცირებული აქვს საინვესტიციო ქონებად რამდენადაც სხვა დამხმარე მომსახურებები რომლებით უნდა გაიწიოს მომხმარებლებისთვის შედარებით უმნიშვნელო კომპონენტი იქნება მთლიან ხელშეკრულებაში.

კომპანიის საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების გამჟღავნების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 26.

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

დაუმთავრებელი მშენებლობის პირვანდელი ღირებულება მოიცავს საინვესტიციო ქონების მშენებლობის ხარჯებს თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა მშენებლობის და შესყიდული საინვესტიციო ქონების თვითღირებულებით და ყველა დაკავშირებული დანახარჯებით რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის სამუშაო კონდიციამდე მიყვანას დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

დამატებებში შედის 2020 წელს კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები 8,109 ათასი ლარის ოდენობით (2019: 12,201 ათასი ლარი).

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის კომერციული სივრცის ნაწილი 62,949 ათასი ლარის მთლიანი ღირებულებით გაქირავდა მესამე მხარეებზე რომელიც მოიცავს მაგრამ არაა შეზღუდული შემდეგი მხარეებით: შპს აგროჰაბი, შპს პაშა ბანკი, შპს პოდუმი, საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი და ა.შ. შედეგად, ზემოთხსენებული ქონება დაუმთავრებელი მშენებლობიდან გადავიდა შენობის კატეგორიაში და შესაბამისი ცვთის დარიცხვამ შეადგინა 2,193 ათასი ლარი.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება იყო 113,604 ათასი ლარი (2019: 93,866 ათასი ლარი) და ჩადებულია უზრუნველყოფაში მესამე მხარეებთან მიღებული სესხების პირობით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

სადაც კომპანია მეიჯარეა, სამომავლო იჯარის გადახდების მინიმალური მოთხოვნები საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარებისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
1 წელი	7,512	6,202
2 წელი	7,629	6,183
3 წელი	6,093	4,709
4 წელი	5,974	4,492
5 წელი	2,815	4,305
5 წელზე გვიან	11,591	13,013
სულ დისკონტირებული საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნები 31 დეკემბერს	41,614	38,904

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის იჯარიდან ამონაგებმა შეადგინა 4,713 ათასი ლარი (2019: 1,661 ათასი ლარი).

10 მარაგები

ათას ქართულ ლარში	მშენებარე ბინები
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 1 იანვრისთვის	51,386
დამატებები	17,509
გაყიდული ბინების თვითღირებულება	(7,585)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	61,310
დამატებები	12,957
გაყიდული ბინების თვითღირებულება	(14,625)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	59,642

კომპანიის მარაგებს წარმოადგენს ბინები აქსის თაუერსის პროექტში. ბინები შეტანილ იქნა კომპანიის კაპიტალში და თავდაპირველი აღიარებისას შეფასდა რეალური ღირებულებით.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 99 ბინის სტატუსი წინასწარ იყო შეთანხმებული და 49,770 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსები (2019 წლის 31 დეკემბერს: 138 ბინა 46,618 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსებით) კომპანიის მიერ აღიარებულია ვალდებულებად რადგან რისკი და სარგებელი დაკავშირებული ქონებიდან ჯერ არ გადასულა კონტრაგენტებთან.

ნაშთი ასევე მოიცავს 3,282 ათასი ლარის (2019: 4,027 ათასი ლარი) ღირებულების მიწის ნაკვეთს.

10 მარაგები (გაგრძელება)

2020 წლის დამატებები მოიცავს 5,543 ათასი ლარის (2019: 6,920 ათასი ლარი) კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს. 2020 წლის 31 დეკემბერს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება შეადგენდა 59,642 ათას ლარს (2019: 61,310 ათასი ლარი) და ძირითადად უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდულია მესამე მხარეებიდან მიღებული სესხების პირობებით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

2020 წლის განმავლობაში 31 ბინა დარეგისტრირდა მფლობელებზე და ქონებასთან დაკავშირებული რისკი და სარგებელი გადაეცა კონტრაგენტებს. მარაგების თანხამ რომელიც პერიოდის განმავლობაში ხარჯად აღიარდა გაყიდვის გამო, შეადგინა 14,625 ათასი ლარი (2019: 7,585 ათასი ლარი).

ზემოთ აღწერილი გაყიდული ბინების თვითღირებულება შედგება ხარჯად აღიარებული მარაგებისგან და მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხისგან, როგორც მოცემულია ქვედა ცხრილში:

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხი 1 იანვარს	17	1,851	-
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები		2,678	1,851
აღდგენილი გამოუყენებელი თანხა		(207)	-
ანარიცხის გამოყენება		(1,644)	-
მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხი 31 დეკემბერს	17	2,678	1,851

11 გადახდილი ავანსები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
გადახდილი ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	29,539	38,553
სულ გადახდილი ავანსები	29,539	38,553

მომდროებები ავანსებში შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	გადახდილი ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	სულ
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 1 იანვარს	30,329	30,329
დამატებები	49,914	49,914
დაუმთავრებელ მშენებლობაში და მარაგებში გადატანილი ავანსები	(41,690)	(41,690)
სულ გადახდილი ავანსები 2019 წლის 31 დეკემბერს	38,553	38,553
დამატებები	33,743	33,743
ავანსების აღიარების შეწყვეტა დღგ-ს ჩათვლისთვის	(3,584)	(3,584)
დაუმთავრებელ მშენებლობაში და მარაგებში გადატანილი ავანსები	(38,400)	(38,400)
არამატერიალურ აქტივებში გადატანილი ავანსები	(773)	(773)
სულ გადახდილი ავანსები 2020 წლის 31 დეკემბერს	29,539	29,539

ავანსების ნაშთი 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის ძირითადად წარმოადგენს სამშენებლო კომპანია - შპს აქსის კონსტრუქციებისთვის გადახდილ ავანსებს.

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ფული სალაროში	4	2
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	11,076	2,418
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	11,080	2,420

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, რომელთაც აქვს A საკრედიტო რეიტინგზე დაბალი რეიტინგი, Fitch - ის რეიტინგის სისტემით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

13 სააქციო კაპიტალი

სულ ჩვეულებრივი აქციების ავტორიზებული რაოდენობაა 34,000 ათასი აქცია (2019: 34,000 ათასი აქცია) თითო აქცია ნომინალური ღირებულებით 1 აშშ დოლარი (2019: 1 თითო აქცია აშშ დოლარი). გამოშვებული აქციების რაოდენობა შეადგენს 14,657 ათასს (2019: 14,657 ათასი აქცია), რომელიც მთლიანად გადახდილია. ერთი ჩვეულებრივი აქცია იძლევა ერთი ხმის უფლებას.

2014 წელს, 28,025 ათასი ლარის მიწის ნაკვეთი მასზე მდებარე ორი მშენებარე კორპუსით და დარჩენილი საბანკო სესხი 5,980 ათასი ლარის ოდენობით შეტანილ იქნა კომპანიის კაპიტალში 22,045 ათასი ლარის ნომინალური ღირებულებით. საინვესტიციო ქონება და მარაგები შეფასებული იყო 16,560 ათას და 9,715 ათას ლარად, შეტანის თარიღის რეალური ღირებულებით. 1,750 ათასი ლარის სხვაობა შეტანილი წმინდა აქტივების რეალურ ღირებულებასა და სადამფუძნებლო დოკუმენტში ასახული კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას შორის აღიარდა როგორც მფლობელის არაფულადი შენატანი.

14 სესხები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	196,190	171,998
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან	43,200	-
სულ სესხები	239,390	171,998

კომპანიის სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარში.

კომპანია არ იყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ შესულა ჰეჯირების შეთანხმებაში უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვალდებულებებთან ან საპროცენტო განაკვეთის განფენილობასთან დაკავშირებით.

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია, რამდენადაც დისკონტირების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი. სესხების ვადები და საპროცენტო განაკვეთები შემდეგია:

	საპროცენტო განაკვეთი	ვადა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 33 მილიონი – GCLCA000397932-6512276	7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%)	10.12.2032	107,887	94,600
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 22 მილიონი – GCLCA000395402-6486957	7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%)	10.12.2032	71,926	63,065
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 5 მილიონი – GCLCA000395668-6486995	7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%)	10.12.2022	16,377	14,333
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან – 11.79 მილიონი	19.56%	30.06.2022	43,200	-
სულ სესხები			239,390	171,998

15 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

წმინდა ვალის შეჯერება. ქვედა ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის ანალიზი და ცვლილებები კომპანიის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში თითოეული წარდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები წარდგენილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების საფინანსო საქმიანობის ნაწილში.

ათას ქართულ ლარში	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები		სულ
	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვარს	98,137	492	98,629
დამატებები წლის განმავლობაში	221,109	-	221,109
საპროცენტო ხარჯი	21,572	51	21,623
პროცენტის გადახდები	(5,100)	(52)	(5,152)
ძირი თანხის გადახდები	(173,176)	-	(173,176)
კურსის კორექტირება	9,456	-	9,456
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბერს	171,998	491	172,489
დამატებები წლის განმავლობაში	41,731	-	41,731
საპროცენტო ხარჯი	21,231	51	21,282
პროცენტის გადახდები	(16,857)	(52)	(16,909)
ძირი თანხის გადახდები	(6,178)	-	(6,178)
კურსის კორექტირება	27,465	-	27,465
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბერს	239,390	490	239,880

16 სახელშეკრულებო ვალდებულებები

საწარმოს აღიარებული აქვს მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
სახელშეკრულებო ვალდებულებები – ბინების გაყიდვებისთვის მიღებული ავანსები	49,439	46,504
სულ სახელშეკრულებო ვალდებულებები	49,439	46,504

დაუკმაყოფილებელი მომხმარებლებთან დადებული გრძელვადიანი ხელშეკრულებები.

წინამდებარე ცხრილში წარდგენილია ინფორმაცია დაუკმაყოფილებელი შესასრულებელი ვალდებულებების შესახებ რომლებიც წარმოშობილია მომხმარებლებთან გრძელვადიანი ხელშეკრულებებიდან.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და მთლიანად დაუკმაყოფილებელია 1 იანვრის და 31 დეკემბრის მდგომარეობით	49,439	46,504
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და ნაწილობრივ დაუკმაყოფილებელია 1 იანვრის და 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-

პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებული ამონაგების აღიარებამ შეადგინა 14,725 ათასი ლარი (2019: 9,807 ათასი ლარი). ხელმძღვანელობა მოელის რომ

გარიგების ფასის 100% რომელიც განაწილებულია 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის დაუკმაყოფილებელ ხელშეკრულებებზე ამონაგებად აღიარდება შემდეგი საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში.

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
სავაჭრო ვალდებულებები	107	509
<i>სულ ფინანსური ვალდებულებები ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში</i>	107	509
ანარიცხი სამშენებლო დანახარჯებისთვის (შენიშვნა 10)	2,688	1,851
<i>სულ სხვა ვალდებულებები</i>	2,688	1,851
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	2,795	2,360

18 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია ამონაგებს აგენერირებს საქონლის და მომსახურების გადაცემიდან გარკვეული დროის განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში, ამონაგების შემდეგი ძირითადი წყაროებიდან:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
ამონაგები ბინების გაყიდვიდან	13,185	9,807
ამონაგები მომსახურებიდან	934	566
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	14,119	10,373

წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულებებით გაყიდვებიდან ნულის ტოლია. სააგენტო ურთიერთობიდან ამონაგების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 4. ამონაგების აღიარების დროები (ამონაგების თითოეული წყაროსთვის) შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
დროის გარკვეულ მომენტში	13,185	9,807
გარკვეული დროის განმავლობაში	934	566
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	14,119	10,373

19 საიჯარო შემოსავლის თვითღირებულება

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,372	143
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	405	300
უსაფრთხოება	151	100
სხვა	224	128
სულ გაქირავების ამონაგების თვითღირებულება	3,166	671

20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	2,285	946
მოგების გარდა სხვა გადასახადები	1,513	950
პროფესიონალური ხარჯები	188	166
ბანკის საკომისიოების ხარჯები/(აღდგენა)	6	(260)
ჯარიმა დაგვიანებულ გადახდაზე	-	429
სხვა	220	(243)
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	4,212	1,988

21 დისტრიბუციის დანახარჯები

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
გაყიდვის ხარჯები	134	608
მარკეტინგის ხარჯები	233	320
სულ დისტრიბუციის ხარჯები	367	928

22 ფინანსური დანახარჯები

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2020	2019
საპროცენტო ხარჯი		21,282	21,623
უცხოური ვალუტის საკურსო ზარალები და შემოსულობები სესხებზე		27,465	9,456
სულ ფინანსური დანახარჯები		48,747	31,079
გამოკლებული კაპიტალიზებული ფინანსური დანახარჯები	8, 9, 10	(16,065)	(21,552)
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური დანახარჯები		32,682	9,527

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივ საქმიანობაში კომპანიამ დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო ისეთი არსებითი ზარალი არ დადგება, რაც გადააჭარბებს ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში გაკეთებულ ანარიცხებს.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხდება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. აღნიშნულმა გარემოებებმა შეიძლება საქართველოში საგადასახადო რისკები წარმოქმნას, რაც მნიშვნელოვნად მაღალია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში.

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. კომპანია ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები კომპანიისთვის, მათ შორის სესხის პირობების გადახედვას ან დარჩენილი თანხის ვადაზე ადრე გადახდაზე. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დარღვეული ჰქონდა სესხის პირობები სესხის რამდენიმე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით. თუმცა, ხელმძღვანელობამ წლის დასასრულამდე მიიღო წერილები კრედიტორებისგან, რომელთაც ბანკი არ იყენებს უფლებას რომ მოითხოვოს არსებული სესხების დაჩქარებული გადახდა. შესაბამისად, სესხები კლასიფიცირებულია მიმდინარედ და გრძელვადიანად თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით.

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული ქონდა შემდეგი აქტივები: არსებული და / ან სამომავლო მოძრავი და უძრავი ქონება, ფულადი მოთხოვნები (მათ შორის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება), წილები, მიმდინარე და სამომავლო ნაშთები ბანკში. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივებს დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8, შენიშვნა 9 და შენიშვნა 10.

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხდება მუდმივად. კომპანია პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშობა არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

24 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

საკრედიტო რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშობა კომპანიის საკრედიტო პირობებით გაყიდვებიდან და კონტრაგენტებთან სხვა ოპერაციებიდან, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს.

საკრედიტო რისკის მართვა. კომპანია შეიმუშავებს პროცედურათა ერთობლიობას საკრედიტო რისკის მართვის მიზნით. კომპანიის საკრედიტო რისკების შემცირების ძირითადი მექანიზმი არის ფულის და ფულის ეკვივალენტების განთავსება ავტორიტეტულ საფინანსო დაწესებულებებში, ქონების გაყიდვა წინასწარი გადახდის პირობებით და გადახდების განრიგის შესრულების კონტროლი.

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

31 დეკემბრისთვის შემდეგი ფინანსური აქტივები და ვალდებულებებია წარდგენილი:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,128	1,210
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები (შენიშვნა 12)	11,077	2,418
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები	12,205	3,628
ფინანსური ვალდებულებები		
სესხები (შენიშვნა 14)	(239,390)	(171,998)
საიჯარო ვალდებულებები	(490)	(491)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	(107)	(509)
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები	(239,987)	(172,998)

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიმიტები. კომპანია ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს კონტრაგენტებისა თუ კონტრაგენტთა კომპანიებთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება საკრედიტო ლიმიტის ანალიზი და შეფასება. საკრედიტო რისკისადმი განფენილობის მონიტორინგისთვის რეგულარულად მზადდება ანგარიშები სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია კლიენტის გადახდების განრიგის შესრულებაზე. გაუარესებული საკრედიტო უნარიანობის მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი ურთიერთობის თაობაზე ეცნობება ხელმძღვანელობას, რომელიც ახდენს ამ საკითხის განხილვას. კომპანიის ხელმძღვანელობა აანალიზებს კონტრაგენტების საქმიანობის შედეგებს და თვალყურს ადევნებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის გამოთვლა მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. კომპანიამ განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადი, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო ხუთი წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებას.

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. კომპანია არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციას. ხელმძღვანელობა ახორციელებს საკრედიტო რისკის რეგულარულ მონიტორინგს და წარადგენს მის კონცენტრაციას.

კომპანიის საბანკო ანგარიშები განთავსებულია მხოლოდ სამ ბანკში და შედეგად კომპანიის განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ შეზღუდულია.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ქვედა ცხრილი აჯამებს კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით.

კომპანიის ყველა სავალო ინსტრუმენტი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელია და „რეფრაისი“ ხდება თვიურ საფუძველზე.

კომპანიას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო განაკვეთის რისკების მართვის მხრივ, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არის უმნიშვნელო კომპანიის საქმიანობისათვის.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოური ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთის შემცველ აქტივებისა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

ქვემოთ მოცემული საბაზრო რისკის მგრძნობელობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას ყველა სხვა ფაქტორის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში. პრაქტიკაში ნაკლებსავარაუდოა მათი მოხდენა და ზოგი ფაქტორის ცვლილება შესაძლოა კორელაციაში იყოს - მაგალითად საპროცენტო განაკვეთის და ვალუტების გაცვლითი კურსების ცვლილებები.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	2020 წლის 31 დეკემბერს			2019 წლის 31 დეკემბერს		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	10,416	(239,390)	(228,975)	1,506	(171,998)	(170,492)
სულ	10,416	(239,390)	(228,975)	1,506	(171,998)	(170,492)

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

ათას ქართულ ლარში	2020 წლის 31 დეკემბერს		2019 წლის 31 დეკემბერს	
	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2019: 20%-ით)	(45,795)	(45,795)	(34,010)	(34,010)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2019: 20%-ით)	45,795	45,795	34,010	34,010

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანიას აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე.

ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს კომპანიის ხელმძღვანელობის მხრიდან.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სესხები	5,231	12,590	118,785	233,640	370,247
საიჯარო ვალდებულებები	13	39	208	2,102	2,362
სავაჭრო ვალდებულებები	107	-	-	-	107
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	5,351	12,629	118,993	235,742	372,716

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სესხები	4,936	12,387	99,447	181,952	298,721
საიჯარო ვალდებულებები	13	39	208	2,152	2,362
სავაჭრო ვალდებულებები და სხვა ვალდებულებები	509	-	-	-	509
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	5,458	12,426	99,655	184,104	301,592

25 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანიის დასახული ამოცანებია შეინარჩუნოს კომპანიის უნარი რომ მან გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებდნა საწარმომ რათა მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, კომპანიამ შეიძლება დააკორექტიროს მეწილეთათვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მეწილეებს ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად.

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ, ფასები) ან ირიბად (მაგ, წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (რაც არადაკვირვებადი მონაცემებია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება ისეთი დაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, მაშინ გვაქვს მესამე დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულებებია. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ მოსალოდნელ სამომავლოდ მისაღებ ფულად ნაკადებს, რომელიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე.

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები ვალდებულებების რეალური ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები, ფასდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთამდე დისკონტირების საფუძველზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც გააჩნიათ მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადები.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც განმარტებულია. იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020				31 დეკემბერი 2019			
	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები								
სხვა ფინანსური								
აქტივები								
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	1,128	-	1,128	-	1,210	-	1,210
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	11,080	-	-	11,080	2,420	-	-	2,419
არაფინანსური								
აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	116,213	113,604	-	-	153,887	93,866
სულ აქტივები	11,080	1,128	116,213	125,812	2,420	1,210	153,887	97,495

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020				31 დეკემბერი 2019			
	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები								
ფინანსური								
ვალდებულებები								
- სესხები	-	239,390	-	239,390	-	171,998	-	171,998
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	107	-	107	-	509	-	509
სულ ვალდებულებები	-	239,497	-	239,497	-	172,507	-	172,507

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა მათი საბალანსო ღირებულების ტოლად. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა.

28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2021 წლის თებერვალში დაინიშნა სასტუმრო Pullman-ის ახალი გენერალური მენეჯერი (GM). სასტუმროს გახსნა დაგეგმილია 2021 წლის სექტემბერში.

სს „აქსის თაურსი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2020 წლის 31 დეკემბერი

ბიგონი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	1
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	2
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება.....	3
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება.....	4

1	სს „აქსის თაურსი“ და მისი საქმიანობა.....	5
2	სს „აქსის თაურსის“ საოპერაციო გარემო.....	5
3	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები.....	6
4	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას.....	20
5	ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება.....	21
6	სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში.....	22
7	ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	26
8	ძირითადი საშუალებები.....	27
9	საინვესტიციო ქონება.....	28
10	მარაგები.....	29
11	გადახდილი ავანსები.....	30
12	ფული და ფულის ეკვივალენტები.....	31
13	სააქციო კაპიტალი.....	31
14	სესხები.....	31
15	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება.....	32
16	სახელშეკრულებო ვალდებულებები.....	32
17	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	34
18	ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან.....	34
19	საიჯარო შემოსავლის თვითღირებულება.....	34
20	საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	34
21	დისტრიბუციის დანახარჯები.....	35
22	ფინანსური დანახარჯები.....	35
23	გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები.....	35
24	ფინანსური რისკის მართვა.....	37
25	კაპიტალის მართვა.....	40
26	რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები.....	40
27	ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით.....	41
28	საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	41

ლევან თაყაიშვილი

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს სს „აქსის თაურსი“-ს („კომპანია“) ინდივიდუალურ ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის ინდივიდუალურ ფინანსურ შედეგებსა და ინდივიდუალური ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ინდივიდუალური ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის ინდივიდუალური ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებს და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ები) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით ჩვენი პასუხისმგებლობები დამატებით აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში: აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე.

მიგვაჩნია, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები ჩვენი მოსაზრებისთვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლობის ვართ კომპანიისგან ბუღალტრთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტრთა ეთიკის კოდექსის („IESBA“-ის კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ

შევასრულეთ „IESBA“-ის კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა

პასუხისმგებლობა ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, კომპანიისგან ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს, შეუძლია თუ არა კომპანიას განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების

ივანე ივანე

გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჟღავნებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და გამოვცეთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, როცა ასეთი არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მოცემულ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას დაეყრდნობიან.

ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, განვსაზღვრავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისათვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისათვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორ ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით კომპანიამ შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი

Handwritten signature



მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის
ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (Reg.# SARAS-F-775813)

ნინო ქადაგიშვილი (Reg.#SARAS-A-506913)

27 მაისი 2021

თბილისი, საქართველო

ნინო ქადაგიშვილი

**სს „აქსის თაურსი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	54,516	34,897
საინვესტიციო ქონება	9	113,604	93,866
გადახდილი ავანსები და სხვა მოთხოვნები	11	29,539	38,553
არამატერიალური აქტივები		760	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		198,419	167,316
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	10	59,642	61,310
სავაჭრო მოთხოვნები		1,128	1,210
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები, წმინდა		-	2,588
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	11,080	2,420
სულ მიმდინარე აქტივები		71,850	67,528
სულ აქტივები		270,269	234,844
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	13	37,666	37,666
მფლობელის არაფულადი შენატანები	13	(1,750)	(1,750)
აკუმულირებული ზარალი		(58,641)	(22,539)
სულ საკუთარი კაპიტალი		(22,725)	13,377
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	14	238,714	171,090
საიჯარო ვალდებულებები		439	439
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		239,153	171,529
მიმდინარე ვალდებულებები			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა		548	-
სესხები	14	676	908
საიჯარო ვალდებულებები		52	52
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	16	49,439	46,504
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები		331	114
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	2,795	2,360
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		53,841	49,938
სულ ვალდებულებები		292,994	221,467
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		270,269	234,844

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2021 წლის 27 მაისს.

თეიმურაზ ჭოხონელიძე
გენერალური დირექტორი

გივი გაბელაია
ფინანსური დირექტორი

თეიმურაზ ჭოხონელიძე

სს „აქსის თაუერსი“
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2020	2019
ამონაგები		14,119	10,373
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	10	(15,452)	(9,436)
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	9	4,713	1,661
საიჯარო შემოსავლის თვითღირებულება	19	(3,166)	(671)
საერთო მოგება		214	1,927
სხვა შემოსავალი		111	56
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(4,212)	(1,988)
დისტრიბუციის დანახარჯები	21	(367)	(928)
სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა		743	549
საოპერაციო ზარალი		(3,511)	(384)
ფინანსური შემოსავალი		91	2
ფინანსური ხარჯები	22	(32,682)	(9,527)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(36,102)	(9,909)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		(36,102)	(9,909)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული ზარალი		(36,102)	(9,909)

5-36 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

Handwritten signature

სს „აქსის თაუერსი“
 კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	სააქციო კაპიტალი	მფლობელის არაფულადი შენატანი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს		37,666	(1,750)	(12,630)	23,286
წლის ზარალი		-	-	(9,909)	(9,909)
სულ სრული ზარალი		-	-	(9,909)	(9,909)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	13	37,666	(1,750)	(22,539)	13,377
წლის ზარალი		-	-	(36,102)	(36,102)
სულ სრული ზარალი		-	-	(36,102)	(36,102)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	13	37,666	(1,750)	(58,641)	(22,725)

სს „აქსის თაუერსი“
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(36,102)	(9,909)
კორექტირებები:			
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები		2,374	21
ფინანსური შემოსავალი		(91)	(2)
ფინანსური დანახარჯები		32,682	9,527
საკუროს ზარალებს გამოკლებული შემოსულობები (გარდა სესხებზე)		(743)	(549)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		(1,880)	(912)
სხვა საგადასახადო აქტივების კლება, მოგების გადასახადის გარდა		3,136	1,419
სავაჭრო მოთხოვნების კლება/(ზრდა)		82	(1,210)
მარაგების კლება/(ზრდა)		10,099	(5,597)
სახელშეკრულებო ვალდებულებების და მიღებული ავანსების ზრდა	16	3,152	832
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა		447	2,284
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		15,036	(3,184)
გადახდილი პროცენტი	15	(16,909)	(5,152)
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(1,873)	(8,336)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(16,367)	(17,983)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(8,730)	(21,566)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(762)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(25,859)	(39,549)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	14	41,731	221,109
სესხების დაფარვა	14	(6,178)	(173,176)
ფინანსური შემოსავალი		91	-
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		35,644	47,933
გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		747	861
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	12	2,421	1,511
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	12	11,080	2,420

5-36 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

თეიმურაზი ივანიშვილი

1 სს „აქსის თაუერსი“ და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის სს „აქსის თაუერსისთვის“ („კომპანია“).

კომპანია დაარსდა 2014 წლის 26 დეკემბერს როგორც სააქციო საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 405077704; რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) ქართული რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში.

2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანიაა შპს „აქსის თაუერსი“. 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც კონტროლდება GCF GP-ს მიერ (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე).

აქციონერთა სტრუქტურა და შესაბამისად ფლობილი წილები კომპანიაში შემდეგი იყო:

მფლობელები	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
შპს „აქსის თაუერსი“	60.98%	60.98%
შპს „აქსის თაუერსი ჰოლდინგი“	39.02%	39.02%
სულ	100%	100%

2020 წლის 31 დეკემბერს კომპანია ჩართული იყო ორი 41 სართულიანი მაღლივი კორპუსის მშენებლობასა და დეველოპმენტში ჭავჭავაძის გამზირზე, თბილისი, საქართველო, რომელიც მოიცავს 16,000 კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელ, 16,700 კვადრატულ მეტრ საოფისე და კომერციულ სივრცეებს და Pullman-ის 5 ვარსკვლავიან სასტუმროს 226 ნომერს შემდგომი ოპერირებისათვის, გასაყიდად ან გაქირავებისთვის („აქსის თაუერსის პროექტი“). აქსის თაუერსის პროექტის დასრულება დაგეგმილია 2021 წლის სექტემბერში. 2020 წელს სს „აქსის თაუერსს“ გადაეცა თბილისის მსოფლიო სავაჭრო ცენტრის (WTC) ექსკლუზიური ლიცენზია. შედეგად, კომპანია შესაბამისი მსოფლიო საზოგადოების ნაწილი გახდა და უფლებამოსილია მიიღოს ყველა დამატებითი სარგებელი.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი და საქმიანობის ადგილია ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირი 24, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 სს „აქსის თაუერსის“ საოპერაციო გარემო

კომპანიის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციების და ხშირი ცვლილებების საგანია.

2020 წლის მარტში, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ოფიციალურად გამოაცხადა COVID-19 პანდემია. პანდემიის შედეგების შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს ხელისუფლებამ მიიღო შესაბამისი ზომები და შემოიღო ისეთი შეზღუდვები როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების და სხვა საქმიანობების შეზღუდვები. ამ ზომებს ნეგატიური გავლენა ქონდა ადგილობრივ ბიზნესებზე, მათ შორის კომპანიის ოპერაციებზე. კომპანიის ხელმძღვანელობამ შესაბამისი ნაბიჯები გადადგა კომპანიის ოპერაციებზე პანდემიის შედეგების მინიმიზაციისთვის. ადმინისტრაციული დეპარტამენტი გადავიდა დისტანციურ სამუშაო რეჟიმზე, ხოლო საოპერაციო პერსონალმა გააგრძელა მუშაობა წესების დაცვით. მოიჯარეთა მალაზიებისთვის დაკისრებული საოპერაციო შეზღუდვების გამო, კომპანიამ მოიჯარეები უზრუნველყო გარკვეული საიჯარო ქირის შეღავათებით, თუმცა ასეთი ფასდაკლებების გავლენა არ ყოფილა მნიშვნელოვანი.

Handwritten signature

2 სს „აქსის თაურსის“ საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური განვითარება ძირითადად დამოკიდებულია საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ასევე საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ ვითარებაზე. ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ გათვალისწინებული გარემოება რომლებმაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად ამ ეფექტს, არსებობის შემთხვევაში, რა გავლენა შეიძლება ქონდეს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის მიმართავს ყველა საჭირო ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბასს-ის მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს. მოცემული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ.

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და განმარტებები არსებითაა ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. კომპანიის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ის ოპერირებს. კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი („GEL“). ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში („GEL“), რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივები და ვალდებულებები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს დაკონვერტირებულია ლარში შესაბამისი თარიღის კურსით. უცხოური ვალუტით ოპერაციები აღირიცხება ოპერაციის თარიღის შესაბამისი კურსით. სესხებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავლის ან დანახარჯების“ მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „სხვა შემოსულობების/(ზარალების)“, წმინდა“ მუხლში. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული კურსები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი („USD“) 1 = 3.2766 ლარი (31 დეკემბერი 2019: USD 1 = 2.8677 ლარი).

ძირითადი საშუალებები. ყველა ძირითადი საშუალება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. დაუმთავრებელი მშენებლობის (CIP) კატეგორია მოიცავს დაუმონტაჟებელ აღჭურვილობას და მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები კაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში როგორც სხვა საოპერაციო შემოსავალი ან ხარჯები.

ცვეთა. მიწა, დაუმთავრებელი მშენებლობა და დაუმონტაჟებელი აღჭურვილობა არ იცვითება. სხვა

ლევან კახიძე

ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

ივანე ივანე

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

შენიშვნები

სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში

50

მოწყობილობები და აღჭურვილობა

5-7

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც კომპანია ამჟამად მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯების გამოკლებით, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკსა და მდგომარეობაში იქნებოდა რაც მოსალოდნელია მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროებისამებრ შეიცვლება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს.

აქტივების გამოყენების უფლებები. კომპანიას იჯარით აქვს აღებული მიწის ნაკვეთი. ხელშეკრულება შედგება მხოლოდ იჯარის კომპონენტისგან. თუმცა ყველა იჯარა სადაც კომპანია მოიჯარეა, არჩეულია რომ არ გაიყოს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტად და სანაცვლოდ აღირიცხოს როგორც ცალკეული იჯარის კომპონენტები.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ფასდება თვითღირებულებით და მოიცავს შემდეგს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველი შეფასება,
- ყველა თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იმ კონდიციამდე აღდგენის ხარჯი რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით წრფივი მეთოდით. თუ კომპანიას შეეძლება საიმედოდ შეაფასოს რომ გამოიყენებს შესყიდვის უფლებას, აქტივების გამოყენების უფლებები გაიცვითება საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადით. აქტივების გამოყენების უფლებების ერთეულების ცვთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდით საიჯარო ხელშეკრულების მოსალოდნელი შემდეგი პერიოდების მიხედვით:

სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში

მიწისქვეშა მიწის ნაკვეთი

46

მარაგები. მარაგები შედგება ქონებისგან რომელიც შექმნილია ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის პირობებში გასაყიდად, რომელიც ფლობილია როგორც მიმდინარე მარაგი და შეფასებულია თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულებაში შედის მიწის, მშენებლობის, კაპიტალიზირებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, სამშენებლო ლოკაციის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის დანახარჯები და სხვა პირდაპირი დანახარჯები. ქონება რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება კომპანიისათვის რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და შემდგომ შესაბამისად იურიდიული უფლების მომხმარებელზე გადაცემამდე. მარაგის თვითღირებულება რომელიც მისი გასვლისას აღიარდება მოგება ან ზარალში განსაზღვრულია გაყიდული ქონების პროპორციულად და თვითღირებულება განაწილებულია გაყიდული ქონების შესაბამის ზომაზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონებაა ქონება რომელსაც ფლობენ გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალური ზრდის ან ორივე მიზნით, მაგრამ არა ჩვეულებრივ ბიზნეს საქმიანობის ფარგლებში გასაყიდად, წარმოებისთვის ან საქონლის და მომსახურების მისაწოდებლად ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. შეკეთებისა და მოვლაზე გაწეული ხარჯები აღიარდება გაწევისთანავე. ყველა სხვა რემონტისა და შენახვის დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მფლობელი, ის რეკლასიფიცირდება ძირითად საშუალებად.



3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

თვითღირებულება მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან. კომპანიაში შექმნილი აქტივების თვითღირებულებაში შედის მასალების და პირდაპირი შრომის დანახარჯი, ყველა სხვა დანახარჯი რომელიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის გამოსაყენებლად მომზადებას დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის, დემონტაჟის და აქტივის განთავსების ადგილის აღდგენის ხარჯები და კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები. საინვესტიციო ქონების კაპიტალში შეტანის შემთხვევაში, თვითღირებულება განისაზღვრება საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებით მისი თავდაპირველი აღიარებისას.

საინვესტიციო ქონების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით მათი თვითღირებულების განაწილებით ნარჩენ ღირებულებაზე, სასარგებლო მომსახურების ვადების განმავლობაში:

სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში

შენობა

50

ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას (გამოითვლება როგორც სხვაობა გასვლისას წმინდა შემოსულობასა და ერთეულის ნარჩენ ღირებულებას შორის) აღიარდება მოგება ან ზარალში.

არამატერიალური აქტივები. კომპანიის არამატერიალურ აქტივების ნაშთებს, აქვს 50 წლიანი სასარგებლო მომსახურების ვადა და ძირითადად მოიცავს მსოფლიო სავაჭრო ცენტრის (WTC) ექსკლუზიურ ლიცენზიას, რომელიც კაპიტალიზებულია მის მოპოვებასა და გამოყენებისთვის მომზადებაზე გაწეულ ხარჯებზე დაყრდნობით. მის შენარჩუნებასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯი აღიარდება გაწევისთანავე ხარჯად. არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება წრფივი მეთოდით სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. გაუფასურების შემთხვევაში, არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) ადრინდელი გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღისათვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ფასი აქტიურ ბაზარზე. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისი სიხშირით და მოცულობით ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება რომლებიც აქტიურ ბაზარზე ივაჭრება, ფასდება როგორც ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასისა და საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობის ნამრავლი. ეს შემთხვევა გვაქვს მაშინაც, როდესაც ბაზრის ნომინალური დღიური ვაჭრობების რაოდენობა არ არის საკმარისი რათა სრულად მოიცვას ფლობილი რაოდენობა და პოზიციის ერთი ოპერაციით გაყიდვის ბრძანებამაც შეიძლება იმოქმედოს კოტირებულ ფასზე.

ბიგონი იუს ბრ

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

შეფასების მეთოდები, როგორცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები თუ მოდელები დაფუძნებული გაშლილი ხელის პრინციპის ახლანდელ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინებაზე, გამოიყენება იმ გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომელთათვის გარე ბაზრების ფასებზე ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულებით შეფასების ანალიზი ხორციელდება რეალური ღირებულების იერარქიის დონეების მიხედვით, შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე გულისხმობს კოტირებული ფასებით (არაკოტირებული) გაზომვას აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასებები არის შეფასების ტექნიკა ყველა მატერიალური შემავალი მონაცემისთვის, რომელიც დაკვირვებადია აქტივისა თუ ვალდებულებისთვის, პირდაპირ (როგორც ფასი) ან ირიბად (ფასიდან გამომდინარე) და (iii) მესამე დონე წარმოადგენს შეფასებას, რომელიც არ ეფუძნება მხოლოდ საბაზრო მონაცემებს (შეფასება მოითხოვს მნიშვნელოვან არადაკვირვებად შემავალ მონაცემებს).

ტრანზაქციების დანახარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. ტრანზაქციების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება ("AC") არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი აღიარდა საწყისი აღიარებისას, შემცირებული ძირითადი თანხის ნებისმიერი გადახდით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, და ფინანსური აქტივებისათვის, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („ECL“) ანარიცხით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საკომისიოს ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების დაკავშირებული მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი, ისე რომ, მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდის საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება შეფასებული სამომავლო ფულადი გადახდები ან ფულის მიღება (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდის განმავლობაში, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მერყევ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება შეიცავს კონტრაქტის მხარეების ყველა გადახდილ თუ მიღებულ საფასურს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. იმ აქტივებისთვის, რომლებიც იყო შესყიდული ან წარმოქმნილი საკრედიტო გაუფასურებიდან ("POCI") თავდაპირველი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის შესწორებული საკრედიტო რისკით, მაგალითად, ასეთ შემთხვევაში გაანგარიშდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებიდან თავდაპირველი აღიარებისას და ნაცვლად საკონტრაქტო გადახდების მიხედვით.



3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისათვის, შედეგად მაშინვე აღიარდება სააღრიცხვო ზარალი.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. კომპანია ფინანსურ აქტივებს აფასებს ამორტიზებული ღირებულებით. სავალო ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს კომპანია თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით - მიუხედავად იმისა, კომპანია მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით“) ან (ii) მიიღოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით. ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც კომპანია ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად. ფაქტორები რომელთაც კომპანია ითვალისწინებს ბიზნესმოდელის განსაზღვრისას მოიცავს პორტფელის მიზანს და შედგენილობას, წარსულ გამოცდილებას იმის შესახებ თუ როგორ ხდება შესაბამისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღება, როგორ ფასდება და იმართება რისკები, როგორ ფასდება აქტივების ეფექტურობა და რა კომპენსაციას იღებენ მენეჯერები.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადის მახასიათებლები. იმის მიუხედავად, ბიზნეს მოდელი მოიცავს მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან, თუ როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ნაკადების მიღებას, კომპანია განსაზღვრავს წარმოადგენს თუ არა ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას („SPPI“). SPPI-ის შეფასება ხდება აქტივის საწყისი აღიარებისას და შემდგომში არ ექვემდებარება ახალ შეფასებას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. კომპანიას არ შეუძლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და წინა პერიოდის განმავლობაში და არ განუხორციელებია არცერთი რეკლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი “ECL“-სთვის. კომპანია აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ სავალო ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის. კომპანია ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებიდან, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც

ბიზნესი

ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ინგოა კაი ზუ

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს სავაჭრო მოთხოვნისთვის და ფულისა და ფულის ეკვივალენტებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფდება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით. (მოთხოვნები შეიძლება დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, პირობის ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც კომპანია ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას წარმოადგენს. კომპანიამ შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც კომპანია ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) კომპანიას გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს.

კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up“ მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგაქვითვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდისუუნარობა ან გაკოტრება.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება

იუსტიციის

რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ლევან გუგუშვილი

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

სესხები. სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეტოდით.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობას ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) კომპანია გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

კომპანია ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლება თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება კომპანიის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტიური დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოკლებით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში ანგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხდენითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს მათ გამომუშავებულ მოგებაზე (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით. მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ“ ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება“ წყაროსთან დასაკავებელი („withholding“) გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგრას „აგროსილ“ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

ლევან კუჭუა

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა. გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში, საოპერაციო ხარჯებში.

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა კომპანიის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციებისათვის კორექტირებები აისახება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის, საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშგაქტურის მიღებისას. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, კომპანიის ამონაგების ერთერთი მთავარი წყარო, კერძოდ საცხოვრებელი ბინების რეალიზაცია განთავისუფლებულია გადასახდელი დღგ-სგან ჩათვლის უფლებით. გაყიდვებთან და შესყიდვებთან დაკავშირებული დღგ აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ნეტო საფუძველზე და განცალკევებით მოცემულია აქტივად და ვალდებულებად. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შემენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან

ზარალში.

ლევან მუხომანიძე

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

სააქციო კაპიტალი. ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირდება საკუთარ კაპიტალად. ახალი აქციების გამოშვებასთან დაკავშირებული ზღვრული ხარჯები საკუთარ კაპიტალში ნაჩვენებია როგორც დაბეგვრის შემდგომი გამოქვითული შემოსულობა. ნებისმიერი მეტობა გამოშვებული აქციებისათვის მიღებულ ანაზღაურების რეალურ ღირებულებასა და მათ ნომინალურ ღირებულებას შორის აისახება როგორც საემისიო კაპიტალი.

მფლობელის არაფულადი შენატანები. მფლობელის არაფულადი შენატანები წარმოადგენს კაპიტალში შეტანილი წმინდა აქტივების ნომინალურ და რეალურ ღირებულებას შორის სხვაობას.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება და აკლდება საკუთარი კაპიტალს იმ პერიოდში როდესაც გამოცხადდება და დამტკიცდება. ნებისმიერი დივიდენდები რომელიც გამოცხადდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ხელმოწერამდე, განმარტებულია საანგარიშგებო თარიღის შემდეგი მოვლენების შენიშვნაში 28.

ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები წარმოადგენს არაფინანსურ ვალდებულებებს განუსაზღვრელი დროითა თუ ოდენობით. ისინი აღიარდება, თუკი კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება, როგორც წარსული მოვლენების შედეგი, შესაძლოა, რომ საჭირო იყოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლოა, საჭირო იყოს ვალდებულების თანხის საიმედო შეფასება. ანარიცხები ფასდება დანახარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულებისა და ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. ანარიცხის გაზრდა დროის გასვლის შედეგად აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

ისეთი გადახდებისა და მოსაკრებლების, როგორიცაა გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა ან მარეგულირებელი მოსაკრებელი, რომლებიც დაფუძნებულია იმ პერიოდის ინფორმაციაზე, სანამ წარმოიქმნებოდა გადახდის ვალდებულება, ვალდებულებად აღიარება ხდება, როდესაც არის სავალდებულო მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის დაწესებას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით, რომელიც გამოიწვევს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუკი გადახდა განხორციელდება ვალდებულების გამომწვევ მოვლენამდე, იგი იქნება აღიარებული როგორც გადახდილი ავანსი.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას კომპანია მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული თანხებისა.

ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

კომპანია მომსახურებას გასწევს ფიქსირებული და ცვალებადი ფასის მქონე ხელშეკრულების მიხედვით. ამონაგების აღიარება ხდება იმავე საანგარიშო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებებისთვის ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის ფაქტიურად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, იმ საერთო მომსახურების პროპორციული წილის სახით, რომელიც უნდა იყოს გაწეული, ვინაიდან მომხმარებელი იღებს და იყენებს სარგებელს მაშინვე. ეს განისაზღვრება მომსახურების ფაქტიური დღეებით, მთლიანი თვის სახელშეკრულებო დღეების რიცხვთან შეფარდების საფუძველზე.

იმ შემთხვევებში, როდესაც ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე შესასრულებელ ვალდებულებას, გარიგების ფასი ნაწილდება თითოეული შესასრულებელი ვალდებულების მიხედვით, გაყიდვების ცალკეული ფასების საფუძველზე.

ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი კომპანიის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება გადახდილ თანხას, ხდება სახელშეკრულებო აქტივის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

თუ ხელშეკრულება მოიცავს ცვლებად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვანი დაბრუნება არ მოხდება.

ამონაგები ბინების გაყიდვიდან. კომპანია აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ბინებს. ამონაგები აღიარდება როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ქონებას რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია კომპანიისათვის არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და რის შემდეგაც იურიდიული უფლება გადაეცემა მომხმარებელს. შედეგად, ამონაგები და მოკორესპონდენტო მოთხოვნა აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ამონაგები შეფასებულია ხელშეკრულებით დადგენილი გარიგების ფასით. ანაზღაურება მისაღება კონტროლის გადაცემამდე.

თუ საწარმო რაიმე დამატებით მომსახურებას უწევს მომხმარებელს ქონებაზე კონტროლის გადაცემის შემდეგაც, ამონაგები ასეთი მომსახურებიდან ითვლება განცალკევებულ შესასრულებელ ვალდებულებად და აღიარდება მომსახურების გაწევის გარკვეული დროის განმავლობაში.

საიჯარო ქირის შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

ამონაგები მომსახურებიდან. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები აისახება იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა, წრფივი მეთოდით დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. მომხმარებელი მაშინვე ლეზულობს და იყენებს სარგებელს. მოიჯარეებისთვის დაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მოიჯარეებისთვის გადაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მომსახურების ხარჯები და სხვა მსგავსი ხარჯები შეიტანება მთლიანად ამონაგებთან დაკავშირებულ ხარჯებში, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ კომპანია პრინციპალია.

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან წარმოშობილი ამონაგები აღიარებულია დაკავშირებული ხარჯის გამოკლებით რადგან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ამ შემთხვევაში კომპანია მოქმედებს როგორც აგენტი.

დაფინანსების კომპონენტები. კომპანიას არ აქვს ხელშეკრულებები, რომელთა ფარგლებში მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მომხმარებლის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, კომპანია არ ახდენს გარიგების ფასის კორექტირებას ფულის დროითი ღირებულებით.

საიჯარო ვალდებულებები. იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს შემდეგი საიჯარო გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას: ფიქსირებული გადახდები (მათ შორის ძირითადი ფიქსირებული გადახდები), გამოკლებული ნებისმიერი მისაღები საიჯარო წახალისება.

საიჯარო გადახდები გაყოფილია ძირის თანხად და ფინანსურ ხარჯად. ფინანსური ხარჯი დაერიცხება მოგება ან ზარალში იჯარის პერიოდის განმავლობაში, ისეთი ოდენობით, რომელიც საიჯარო ვალდებულების დარჩენილ ნაშთთან მიმართებით წარმოქმნის მუდმივ პერიოდულ საპროცენტო განაკვეთს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრისას, კომპანია:

- სადაც შესაძლებელია, იყენებს მესამე მხარის დაფინანსებას რომელიც მიღებულია ცალკეული მოიჯარისგან იჯარის დასაწყისში, კორექტირდება რათა ასახოს ცვლილებები დაფინანსების პირობებში მას შემდეგ რაც მესამე მხარის დაფინანსება მიღებულია,
- იყენებს დაგროვების მიდგომას რომელიც იწყება ურისკო საპროცენტო განაკვეთით და კორექტირდება საკრედიტო რისკისთვის.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის და ბონუსების დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

კომპანია აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

აქტივების გაუფასურება და ანარიცხების აღრიცხვა. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისთვის კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა რაიმე ინდიკატორი რომ საწარმოს აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება შემცირებულია საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებ თანხამდე. 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო ყველა შესაბამისი შიდა და გარე ფაქტორი და დაადგინა რომ გაუფასურების ასეთი ინდიკატორი არ არსებობს და შედეგად კომპანიაში არ ჩატარებულა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების ტესტი.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. კომპანია ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძველად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან.

სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავენ კომპანიისთვის გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენაა 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის 236 ათასი ლარით ზრდა ან 236 ათასი ლარით შემცირება.

ლევან ივანიშვილი

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან. კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ნაჩვენები ამონაგების შესაფასებლად ხელმძღვანელობას გამოყენებული აქვს მსჯელობა. იმის განსასაზღვრად, კომპანია აგენტის სახით მოქმედებდა თუ ძირითად მხარედ, რამდენიმე ფაქტორის გათვალისწინება მოხდა, ყველაზე მეტად იმისა, არის თუ არა კომპანია ძირითადი პასუხისმგებელი დაპირებული სპეციფიკური სერვისის მიწოდების შესრულებაზე. ასევე გათვალისწინებულ იქნა ამატებს თუ არა კომპანია მნიშვნელოვან ღირებულებას მომწოდებლის სერვისის მომხმარებლის ღირებულების ჯაჭვში და მის უუნარობას რომ ჩაერთოს სხვა მომწოდებლებისგან პროდუქტის შერჩევაში სამომავლო დისტრიბუციისთვის, ისევე როგორც მისი კონტროლის ნაკლებობას გასაყიდი ფასების დადგენისას.

კომპანიას აგენტის ნაცვლად ძირითადი მხარის სახით რომ ემოქმედა კომპანიის 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მთლიან ამონაგებს აჩვენებდა 606 ათასი ლარის ოდენობით, წმინდა ნული ლარის მაგივრად (2019: 394 ათასი და ნული ლარი), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

Covid-19-ან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები – ცვლილებები ფასს 16-ში (გამოცემულია 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ შესწორებამ მოიჯარეებს მისცა იმის შეფასებისგან არასავალდებულო განთავისუფლების ფორმით გამოხატული შედავითით სარგებლობის საშუალება, COVID-19-თან დაკავშირებული ქირავნობის კონცესია წარმოადგენს თუ არა იჯარის მოდიფიკაციას. მოიჯარეს შეუძლია აირჩიოს იჯარის კონცესიის აღრიცხვა იმავე გზით, როგორც იჯარის მოდიფიკაციამდე. პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა მხოლოდ ისეთ ქირავნობის კონცესიებზე გამოიყენება, რომელიც COVID-19-ის პანდემიის პირდაპირ შედეგად დადგა და მხოლოდ მაშინ, თუ ყველა ჩამოთვლილი პირობა დაკმაყოფილებულია: საიჯარო გადახდების ცვლილება იწვევს იჯარის საზღაურის გადახედვას, რაც არსებითად იგივეა ან ნაკლები იმ იჯარის საზღაურზე, რაც უშუალოდ ცვლილებამდე იყო; საიჯარო გადახდების ნებისმიერი შემცირება გავლენას ახდენს მხოლოდ იმ გადახდებზე, რომლებიც უნდა შესრულებულიყო 2021 წლის 30 ივნისს ან მანამდე და არ არსებობს იჯარის სხვა ვადებისა და პირობების სხვა არსებითი ცვლილება.

კომპანიას მეიჯარეებთან არ უწარმოებია რაიმე მოლაპარაკება იჯარის კონცესიებთან დაკავშირებით საიჯარო ქონებაზე და დაადგინა რომ ცვლილების გამოყენებას არ აქვს გავლენა აქტივების გამოყენების უფლებებზე.

ქვემოთ მოცემული გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიაზე:

- ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებში (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს, ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- საწარმოს განმარტება – ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს და ძალაშია წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისის შემდგომი შეძენებისთვის რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ).
- არსებითობის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-ში და ბასს 8-ში (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის რეფორმა - ფასს 9-ში, ბასს 39-ში და ფასს 7-ში შეტანილი ცვლილებები (გამოცემულია 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- Covid-19-ან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები – ცვლილებები ფასს 16-ში (გამოცემულია 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ლევან ბუბუა

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება კომპანიას არ დაუწყია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა – ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომლებიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. კომპანია არ მოელის რომ ამ ცვლილებას რაიმე გავლენა ექნება მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. ამის გამო, ინვესტორებისათვის რთული იყო მსგავსი საქმიანობების სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) მიმდინარე ღირებულების სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან დაკვირვების გზით; დამატებით (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებით (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ჯგუფის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). დამზღვევმა მოგება უნდა აღიაროს სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფებისთვის პერიოდულად, როდესაც მოხდება დაზღვევით უზრუნველყოფა და ისინი თავისუფალი იქნებიან რისკისგან. თუ კონტრაქტთა ჯგუფი წამგებიანი ხდება, საწარმო მაშინვე აღიარებს ზარალს. კომპანია არ მოელის რომ ამ ახალ სტანდარტზე გადასვლას რაიმე გავლენა ექნება მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში

შესაძლოა

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ამჟამად კომპანია აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია, ძალაში შესვლის თარიღის გადავადება – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 15 ივლისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაციასთან დაკავშირებული ცვლილებები ბასს 1-ში გამოცემულ იქნა 2020 წლის იანვარში და თავდაპირველად ძალაში იყო 2022 წლის 1 იანვრიდან. თუმცა Covid-19 პანდემიის პასუხად, ძალაში შესვლის თარიღი გადავადდა ერთი წლის რათა კომპანიებისთვის მიეცათ მეტი დრო შეცვლილი კლასიფიკაციის დასაწერგად შეცვლილი მითითებების შესაბამისად. ამჟამად კომპანია აფასებს ამ ცვლილების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსულობები დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე, წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ საფუძვლებზე - ბასს 16-ის, ბასს 37-ის და ფასს 3-ის მცირე ცვლილებები და ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებები 2018-2020 - ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-ში და ბასს 41-ში (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 16-ის შესწორება საწარმოს უკრძალავს ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებიდან გამოქვითოს საწარმოს მიერ აქტივის დანიშნულებისამებრ მოხმარებისთვის მომზადებისას გაწეული ხარჯი მისი გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობით. მსგავსი გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, აღიარდება მოგება ან ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ბასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, რადგან ის ჯერ მზად არ არის მისი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. ბასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ“ მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას. აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასებისთვის არარელევანტურია. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ განზრახულ საოპერაციო წარმადობას. ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების“ მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ სხვა ხარჯების მიკუთვნებით, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წაგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი. ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი ან ვალდებულება საწარმოთა გაერთიანებისას. შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებისა და პირობით ვალდებულებებისთვის. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3-ის გამოყენების მაგივრად ბასს 37 ან ფასიკ 21 უნდა გამოიყენოს, ნაცვლად 2018 წლის კონცეპტუალური საფუძვლებისა. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ეღიარებინა, რასაც ბასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსავლის აღიარება, რომელიც არ გამოხატავდა ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ბასს 37-ით. ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში. საილუსტრაციო მაგალითი 13, რომელიც თან ერთვის ფასს 16-ს, განახლდა რათა ამოღებული ყოფილიყო მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდებოდა საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებს. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუმჯობესების აღმოფხვრაა. ფასს 1 იძლევა საშუალებით უფლებას შეიღობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შეიღობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შესული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შეიღობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შეღავათით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკურსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ წარდგენილი თანხების გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შეღავათს დაგროვილ საკურსო სხვაობებზე სტანდარტის პირველად გამოყენებელი საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულს საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შეღავათით. მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ბასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას. კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილებები რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფასს 17-ში და ცვლილებები ფასს 4-ში (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები მოიცავს რამდენიმე დაზუსტებას ფასს 17-ის დანერგვასთან დაკავშირებით, ამარტივებს სტანდარტის და მასზე გადასვლის გარკვეულ მოთხოვნებს. ცვლილებები ეხება ფასს 17-ის რვა საკითხს და მიზნად არ ისახავს სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შეცვლას. ფასს 17-ში შესულია შემდეგი ცვლილებები:

- **ძალაში შესვლის თარიღი:** ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების მიღება) გადავადდა ორი წლით 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე; ხოლო დროებითი გამოწვევების ფიქსირებული ვადა ფასს 9-ის ფასს 4-ში გამოყენების შესახებ გადავადდა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე.
- **დაზღვევის შესაძენი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი კომპენსირება:** საწარმოს მოეთხოვება რომ შეძენის დანახარჯების ნაწილი გადაანაწილოს ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებებზე და ეს ხარჯები აღიაროს აქტივად მანამდე სანამ საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების განახლებებს. საწარმოებს მოეთხოვებათ რომ შეაფასოს აქტივის ანაზღაურებადობა თითოეული ანგარიშგების თარიღისათვის და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში წარადგინოს ინფორმაცია აქტივის შესახებ.
- **საინვესტიციო მომსახურებებზე მისაკუთვრებელი სახელშეკრულებო მომსახურების მარჯ:** იდენტიფიცირებული უნდა იქნეს დაფარვის ერთეულები სარგებლის რაოდენობის და მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით, სადაზღვევო დაფარვის და საინვესტიციო მომსახურებისთვის, ცვლადი ანაზღაურების ხელშეკრულებებისთვის და სხვა ხელშეკრულებებისთვის „ინვესტიციის უკუგების მომსახურებაზე“ ზოგადი მოდელით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა აისახოს ფულად ნაკადებში სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში, იმ დონემდე, სადამდეც საწარმო გასწევს ასეთ აქტივობებს და გააუმჯობესებს სადაზღვევო დაფარვის სარგებლებს პოლისის მფლობელებისთვის.

ლევან კუჭუა

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

- **ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებები** - ზარალის კომპენსირება: როდესაც საწარმო თავდაპირველი აღიარებისას აღიარებს ზარალს წაგებიანი სადაზღვევო ხელშეკრულებების ჯგუფისთვის ან ჯგუფისთვის დამატებითი წაგებიანი ხელშეკრულებების დამატებისას, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა დაკავშირებული გადაზღვევის ხელშეკრულებების ფლობილი ჯგუფისთვის და აღიაროს შემოსავალი ფლობილ გადაზღვევის ხელშეკრულებებზე. ზარალის ოდენობა რომელიც კომპენსირდება გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან განისაზღვრება სადაზღვევო ხელშეკრულების აღიარებული ზარალის და მოთხოვნის პროცენტულობის გამრავლებით, რომელის ანაზღაურებასაც საწარმო მოელის გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან. ეს მოთხოვნა გამოყენებულ უნდა იქნეს როდესაც გადაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია სადაზღვევო ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ზარალის აღიარებამდე ან იგივე დროს.
- **სხვა ცვლილებები:** სხვა ცვლილებები მოიცავს გამონაკლისებს საკრედიტო ბარათის (ან მსგავს) ხელშეკრულებებზე და სესხის ზოგ ხელშეკრულებაზე; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენაზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ჯგუფების მაგივრად პორტფელებში; რისკის მიტიგაციის ოფციონის გამოყენებას როდესაც ფინანსური რისკების მიტიგაცია იყენებს გადაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალში ასახვით; სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი წინასწარი შუალედური ფინანსური ანგარიშგების შეფასებების შეცვლისას როდესაც გამოიყენება ფასს 17; საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლის გადახდები რომლებიც დარიცხვადია პოლისის მფლობელებზე დაზღვევის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ხელშეკრულების შესასრულებელ ფულად ნაკადებზე; და შერჩეული გადასვლის შემსუბუქებები და სხვა მცირე ცვლილებები.

კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილებები რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის (IBOR) რეფორმა - ფაზა 2 ფასს 9-ში, ბასს 39-ში, ფასს 7-ში, ფასს 4-ში და ფასს 16-ში შეტანილი ცვლილებების მეორე ფაზა (გამოცემულია 2020 წლის 27 აგვისტოს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). მეორე ფაზის ცვლილებები აზუსტებს რეფორმების დანერგვის საკითხებს, მათ შორის ერთი საფუძვლის ალტერნატიული ჩანაცვლებას. ეს ცვლილება ეხება შემდეგს:

- **IBOR რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძვლის ცვლილებების აღრიცხვა:** ინსტრუმენტებისთვის რომელთათვისაც ამორტიზებული თვითღირებულება გამოიყენება, ცვლილებები საწარმოებიდან მოითხოვს, როგორც პრაქტიკულადაა მიზანშეწონილი, რომ IBOR რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძვლის ცვლილება აღრიცხოს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განახლებით ფასს 9-ს პარაგრაფ 85.4.5-ის მითითების საფუძველზე. შედეგად, მოგება ან ზარალი მაშინვე არ აღიარდება. ეს მიზანშეწონილი პრაქტიკა გამოიყენება მხოლოდ ასეთი ცვლილებისას და მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც აუცილებელია როგორც IBOR რეფორმის პირდაპირი შედეგი და ახალი საფუძველი ეკონომიკურად ეკვივალენტურია წინა საფუძველთან. მზღვევლები რომლებიც იყენებენ დროებით გამონაკლისს ფასს 9-დან, ასევე ვალდებული არიან რომ გამოიყენონ იგივე პრაქტიკა. ფასს 16 ასევე განახლდა რომ მოიჯარეებს მოეთხოვოთ მსგავსი პრაქტიკის გამოყენება იჯარის მოდიფიკაციების აღრიცხვისას როცა IBOR რეფორმის შედეგად იცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდების განსაზღვრის საფუძველი.
- **პირველი ფაზის შემსუბუქების დასრულების თარიღი რისკის დადგენილი კომპონენტების ჰეჯირებისთვის რომელიც არ არის ხელშეკრულებით განსაზღვრული:** მეორე ფაზის ცვლილებები საწარმოსგან მოითხოვს პირველი ფაზის შემსუბუქებების გამოყენების პერსპექტიულად შეწყვეტას დადგენილი რისკისთვის რომელიც არაა ხელშეკრულებით განსაზღვრული, უფრო ადრე ორი შესაძლო შემთხვევიდან, როდესაც ცვლილებები ეხება დადგენილი რისკის კომპონენტს რომელიც ხელშეკრულებით არ არის დადგენილი, ან როდესაც ჰეჯირება წყდება. პირველ ფაზის ცვლილებებში რისკის კომპონენტების დასრულების თარიღი არ ყოფილა მოცემული.

Handwritten signature

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

- დამატებითი დროებითი გამონაკლისები სპეციფიური ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნების მიღებასთან დაკავშირებით: ცვლილებების მეორე ფაზა გვაწვდის რამდენიმე დამატებით დროებით შემსუბუქებას ბასს 39-ის და ფასს 9-ს ჰეჯირებული აღრიცხვის მოთხოვნებთან დაკავშირებით იმ ჰეჯირებებისთვის რომლებზეც პირდაპირ მოქმედებს IBOR რეფორმა.
- ფასს 7-ის დამატებითი განმარტებითი შენიშვნები IBOR რეფორმასთან დაკავშირებით: ცვლილებები მოითხოვს განმარტებით შენიშვნას შემდეგზე: (i) როგორ მართავს საწარმო ალტერნატიულ საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე გადასვლას, მისი პროგრესი და გადასვლისას წარმოშობილი რისკები; (ii) რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოებული და არაწარმოებული ინსტრუმენტების შესახებ რომელზე გადასვლაც ჯერ არ მომხდარა, ჩამოილი მნიშვნელოვანი საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის მიხედვით; და (iii) IBOR რეფორმით გამოწვეული ნებისმიერი ცვლილება რისკის მართვის სტრატეგიაში.

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1 განახლდა რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ რომ განმარტონ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ სააღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს. თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია. ამ ცვლილების მხარდასაჭერად, ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2 „არსებითობაზე მსჯელობის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა რათა მოეცა მითითება თუ როგორ უნდა იქნას გამოყენებული არსებითობის ცნება სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში. კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილება რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ბასს 8-ის ცვლილებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 8-ის ცვლილება აზუსტებს თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებისგან. კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილება რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ამჟამად კომპანია აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

ხელმძღვანელობაში შედიან კომპანიის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ კომპანიის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს.

ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან) შემდეგი იყო:

ლევო იუ. შ.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
უზრულებელყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან (GCF Luxembourg)	43,200	-
გადახდილი ავანსები (შპს აქსის კონსტრუქციები)	33,176	38,553
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (ჯი სი ეფ პარტნიორები)	-	(76)
სავაჭრო მოთხოვნები (ჯი სი ეფ პარტნიორები)	10	16

შემოსავლები და ხარჯები დაკავშირებულ მხარეებთან:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	159	-
ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაყიდვებიდან	502	-
წმინდა ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან გაყიდვებიდან	-	-
ფინანსური დანახარჯები (შესულია კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებში)	7,625	25,267
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	4,435	15,849

2020 წლის განმავლობაში, საერთო კონტროლს დაკავშირებულ მხარესთან, აქსის თაუერსის პროექტისთვის კომპანიამ გაწია 36,555 ათასი ლარის (2019: 41,690 ათასი ლარი) მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები.

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედის კომპანიის ძირითადი ხელმძღვანელი პირები. ხელმძღვანელობის ანაზღაურება მოცემულია ქვემოთ:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
ხელფასები	269	271

8 ძირითადი საშუალებები

მოდრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	მიწა	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	აქტივის გამოყენების უფლებები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება					
2019 წლის 1 იანვარს	1,614	912	-	13,259	15,785
დამატებები	-	-	82	19,576	19,658
2019 წლის 31 დეკემბერს	1,614	912	82	32,835	35,443
დამატებები	-	-	-	19,789	19,789
2020 წლის 31 დეკემბერს	1,614	912	82	52,624	55,232
დაგროვილი ცვეთა					
2019 წლის 1 იანვარს	-	(403)	-	-	(403)
ცვეთის დარიცხვა	-	(141)	(2)	-	(143)
2019 წლის 31 დეკემბერს	-	(544)	(2)	-	(546)
ცვეთის დარიცხვა	-	(169)	(1)	-	(170)
2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(713)	(3)	-	(716)
საბალანსო ღირებულება					
2019 წლის 1 იანვარს	1,614	509	-	13,259	15,382
2019 წლის 31 დეკემბერს	1,614	368	80	32,835	34,897
2020 წლის 31 დეკემბერს	1,614	199	79	52,624	54,516

8 პირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

დაუმთავრებელი მშენებლობის პირვანდელი ღირებულება მოიცავს სასტუმროს მშენებლობის ხარჯებს რომელმაც უნდა იფუნქციონიროს Pullman ბრენდის ქვეშ (სასტუმრო). პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა მშენებლობის და შესყიდული პირითადი საშუალებების თვითღირებულებით და ყველა დაკავშირებული დანახარჯებით რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის სამუშაო კონდიციამდე მიყვანას დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

2020 წლის განმავლობაში დამატებებში კაპიტალიზდა 2,412 ათასი ლარის ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები საიდანაც 504 ათასი ლარი მომდინარეობს საბანკო სესხიდან განაკვეთით 7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%) და 1,980 ათასი ლარი GCF Luxembourg-დან მიღებული სესხიდან განაკვეთით 19.56% (2019: 2,451 ათასი ლარი, საიდანაც 650 ათასი ლარი მომდინარეობს საბანკო სესხიდან განაკვეთით 10.50% და 1,801 ათასი ლარი GCF Luxembourg-დან მიღებული სესხიდან განაკვეთით 19.56%).

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის მიწა და დაუმთავრებელი მშენებლობის საბალანსო ღირებულება 54,238 ათასი ლარის ოდენობით (2019: 34,449 ათასი ლარი) დატვირთულია უმთავრესად მესამე მხარიდან მიღებული სესხების უზრუნველყოფის პირობით. უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალები მოცემულია შენიშვნაში 23.

9 საინვესტიციო ქონება

ათას ქართულ ლარში	მიწა	აქტივის გამოყენების უფლებები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა	სულ
თვითღირებულება 2019 წლის 1 იანვარს	8,028	-	56,642		64,670
დამატებები	-	410	28,795	-	29,205
2019 წლის 31 დეკემბერს	8,028	410	85,437	-	93,875
დამატებები	-	-	21,940	-	21,940
დაუმთავრებელი მშენებლობის ტრანსფერი შენობაში	-	-	(65,142)	65,142	-
2020 წლის 31 დეკემბერს	8,028	410	42,235	65,142	115,815
დაგროვილი ცვეთა					
2019 წლის 1 იანვარს	-	-	-	-	-
ცვეთის დარიცხვა	-	(9)	-	-	-
2019 წლის 31 დეკემბერს	-	(9)	-	-	(9)
ცვეთის დარიცხვა	-	(9)	-	(2,193)	(2,202)
2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(18)	-	(2,193)	(2,211)
საბალანსო ღირებულება					
2019 წლის 1 იანვარს	8,028	-	56,642	-	64,670
2019 წლის 31 დეკემბერს	8,028	401	85,437	-	93,866
2020 წლის 31 დეკემბერს	8,028	392	42,235	62,949	113,604

კომპანიის საინვესტიციო ქონებას წარმოადგენს სივრცე მასთან დაკავშირებული მიწის ნაკვეთით აქსის თაუერსის პროექტში, რომელსაც კომპანია ფლობს შემდგომში იჯარით გაცემის მიზნით.

კომპანიის ხელმძღვანელობას ზემოთ აღწერილი დაუმთავრებელი მშენებლობა მასთან დაკავშირებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად კვალიფიცირებული აქვს საინვესტიციო ქონებად რამდენადაც სხვა დამხმარე მომსახურებები რომლებით უნდა გაიწიოს მომხმარებლებისთვის შედარებით უმნიშვნელო კომპონენტი იქნება მთლიან ხელშეკრულებაში.

კომპანიის საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების გამჟღავნების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 26.

Handwritten signature

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

დაუმთავრებელი მშენებლობის პირვანდელი ღირებულება მოიცავს საინვესტიციო ქონების მშენებლობის ხარჯებს თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა მშენებლობის და შესყიდული საინვესტიციო ქონების თვითღირებულებით და ყველა დაკავშირებული დანახარჯებით რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის სამუშაო კონდიციამდე მიყვანას დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

დამატებებში შედის 2020 წელს კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები 8,109 ათასი ლარის ოდენობით (2019: 12,201 ათასი ლარი).

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის კომერციული სივრცის ნაწილი 62,949 ათასი ლარის მთლიანი ღირებულებით გაქირავდა მესამე მხარეებზე რომელიც მოიცავს მაგრამ არაა შეზღუდული შემდეგი მხარეებით: შპს აგროჰაბი, შპს პაშა ბანკი, შპს პოდუმი, საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი და ა.შ. შედეგად, ზემოთხსენებული ქონება დაუმთავრებელი მშენებლობიდან გადავიდა შენობის კატეგორიაში და შესაბამისი ცვეთის დარიცხვამ შეადგინა 2,193 ათასი ლარი.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება იყო 113,604 ათასი ლარი (2019: 93,866 ათასი ლარი) და ჩადებულია უზრუნველყოფაში მესამე მხარეებთან მიღებული სესხების პირობით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

სადაც კომპანია მეიჯარეა, სამომავლო იჯარის გადახდების მინიმალური მოთხოვნები საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარებისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
1 წელი	7,512	6,202
2 წელი	7,629	6,183
3 წელი	6,093	4,709
4 წელი	5,974	4,492
5 წელი	2,815	4,305
5 წელზე გვიან	11,591	13,013
სულ დისკონტირებული საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნები 31 დეკემბერს	41,614	38,904

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის იჯარიდან ამონაგებმა შეადგინა 4,713 ათასი ლარი (2019: 1,661 ათასი ლარი).

10 მარაგები

ათას ქართულ ლარში	მშენებარე ბინები
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 1 იანვრისთვის	51,386
დამატებები	17,509
გაყიდული ბინების თვითღირებულება	(7,585)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	61,310
დამატებები	12,957
გაყიდული ბინების თვითღირებულება	(14,625)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	59,642

კომპანიის მარაგებს წარმოადგენს ბინები აქსის თაუერსის პროექტში. ბინები შეტანილ იქნა კომპანიის კაპიტალში და თავდაპირველი აღიარებისას შეფასდა რეალური ღირებულებით.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 99 ბინის სტატუსი წინასწარ იყო შეთანხმებული და 49,770 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსები (2019 წლის 31 დეკემბერს: 138 ბინა 46,618 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსებით) კომპანიის მიერ აღიარებულია ვალდებულებად რადგან რისკი და სარგებელი დაკავშირებული ქონებიდან ჯერ არ გადასულა კონტრაგენტებთან.

ნაშთი ასევე მოიცავს 3,282 ათასი ლარის (2019: 4,027 ათასი ლარი) ღირებულების მიწის ნაკვეთს.

Handwritten signature

10 მარაგები (გაგრძელება)

2020 წლის დამატებები მოიცავს 5,543 ათასი ლარის (2019: 6,920 ათასი ლარი) კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს. 2020 წლის 31 დეკემბერს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება შეადგენდა 59,642 ათას ლარს (2019: 61,310 ათასი ლარი) და ძირითადად უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდულია მესამე მხარეებიდან მიღებული სესხების პირობებით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

2020 წლის განმავლობაში 31 ბინა დარეგისტრირდა მფლობელებზე და ქონებასთან დაკავშირებული რისკი და სარგებელი გადაეცა კონტრაგენტებს. მარაგების თანხამ რომელიც პერიოდის განმავლობაში ხარჯად აღიარდა გაყიდვის გამო, შეადგინა 14,625 ათასი ლარი (2019: 7,585 ათასი ლარი).

ზემოთ აღწერილი გაყიდული ბინების თვითღირებულება შედგება ხარჯად აღიარებული მარაგებისგან და მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხისგან, როგორც მოცემულია ქვედა ცხრილში:

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხი 1 იანვარს	17	1,851	-
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები		2,678	1,851
აღდგენილი გამოუყენებელი თანხა		(207)	-
ანარიცხის გამოყენება		(1,644)	-
მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხი 31 დეკემბერს	17	2,678	1,851

11 გადახდილი ავანსები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
გადახდილი ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	29,539	38,553
სულ გადახდილი ავანსები	29,539	38,553

მოძრაობები ავანსებში შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	გადახდილი ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	სულ
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 1 იანვარს	30,329	30,329
დამატებები	49,914	49,914
დაუმთავრებელ მშენებლობაში და მარაგებში გადატანილი ავანსები	(41,690)	(41,690)
სულ გადახდილი ავანსები 2019 წლის 31 დეკემბერს	38,553	38,553
დამატებები	33,743	33,743
ავანსების აღიარების შეწყვეტა დღგ-ს ჩათვლისთვის	(3,584)	(3,584)
დაუმთავრებელ მშენებლობაში და მარაგებში გადატანილი ავანსები	(38,400)	(38,400)
არამატერიალურ აქტივებში გადატანილი ავანსები	(773)	(773)
სულ გადახდილი ავანსები 2020 წლის 31 დეკემბერს	29,539	29,539

ავანსების ნაშთი 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის ძირითადად წარმოადგენს სამშენებლო კომპანია - შპს აქსის კონსტრაქშენისთვის გადახდილ ავანსებს.

ლევან კუჭუა

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ფული სალაროში	4	2
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	11,076	2,418
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	11,080	2,420

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, რომელთაც აქვს A საკრედიტო რეიტინგზე დაბალი რეიტინგი, Fitch - ის რეიტინგის სისტემით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

13 სააქციო კაპიტალი

სულ ჩვეულებრივი აქციების ავტორიზებული რაოდენობაა 34,000 ათასი აქცია (2019: 34,000 ათასი აქცია) თითო აქცია ნომინალური ღირებულებით 1 აშშ დოლარი (2019: 1 თითო აქცია აშშ დოლარი). გამოშვებული აქციების რაოდენობა შეადგენს 14,657 ათასს (2019: 14,657 ათასი აქცია), რომელიც მთლიანად გადახდილია. ერთი ჩვეულებრივი აქცია იძლევა ერთი ხმის უფლებას.

2014 წელს, 28,025 ათასი ლარის მიწის ნაკვეთი მასზე მდებარე ორი მშენებარე კორპუსით და დარჩენილი საბანკო სესხი 5,980 ათასი ლარის ოდენობით შეტანილ იქნა კომპანიის კაპიტალში 22,045 ათასი ლარის ნომინალური ღირებულებით. საინვესტიციო ქონება და მარაგები შეფასებული იყო 16,560 ათას და 9,715 ათას ლარად, შეტანის თარიღის რეალური ღირებულებით. 1,750 ათასი ლარის სხვაობა შეტანილი წმინდა აქტივების რეალურ ღირებულებასა და სადამფუძნებლო დოკუმენტში ასახული კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას შორის აღიარდა როგორც მფლობელის არაფულადი შენატანი.

14 სესხები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	196,190	171,998
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან	43,200	-
სულ სესხები	239,390	171,998

კომპანიის სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარში.

კომპანია არ იყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ შესულა ჰეჯირების შეთანხმებაში უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვალდებულებებთან ან საპროცენტო განაკვეთის განფენილობასთან დაკავშირებით.

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია, რამდენადაც დისკონტირების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი. სესხების ვადები და საპროცენტო განაკვეთები შემდეგია:

	საპროცენტო განაკვეთი	ვადა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 33 მილიონი – GCLCA000397932-6512276	7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%)	10.12.2032	107,887	94,600
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 22 მილიონი – GCLCA000395402-6486957	7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%)	10.12.2032	71,926	63,065
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 5 მილიონი – GCLCA000395668-6486995	7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%)	10.12.2022	16,377	14,333
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან – 11.79 მილიონი	19.56%	30.06.2022	43,200	-
სულ სესხები			239,390	171,998

Handwritten signature

15 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

წმინდა ვალის შეჯერება. ქვედა ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის ანალიზი და ცვლილებები კომპანიის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში თითოეული წარდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები წარდგენილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების საფინანსო საქმიანობის ნაწილში.

ათას ქართულ ლარში	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები		სულ
	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვარს	98,137	492	98,629
დამატებები წლის განმავლობაში	221,109	-	221,109
საპროცენტო ხარჯი	21,572	51	21,623
პროცენტის გადახდები	(5,100)	(52)	(5,152)
ძირითადი თანხის გადახდები	(173,176)	-	(173,176)
კურსის კორექტირება	9,456	-	9,456
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბერს	171,998	491	172,489
დამატებები წლის განმავლობაში	41,731	-	41,731
საპროცენტო ხარჯი	21,231	51	21,282
პროცენტის გადახდები	(16,857)	(52)	(16,909)
ძირითადი თანხის გადახდები	(6,178)	-	(6,178)
კურსის კორექტირება	27,465	-	27,465
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბერს	239,390	490	239,880

16 სახელშეკრულებო ვალდებულებები

საწარმოს აღიარებული აქვს მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
სახელშეკრულებო ვალდებულებები – ბინების გაყიდვებისთვის მიღებული ავანსები	49,439	46,504
სულ სახელშეკრულებო ვალდებულებები	49,439	46,504

დაუკმაყოფილებელი მომხმარებლებთან დადებული გრძელვადიანი ხელშეკრულებები.

წინამდებარე ცხრილში წარდგენილია ინფორმაცია დაუკმაყოფილებელი შესასრულებელი ვალდებულებების შესახებ რომლებიც წარმოშობილია მომხმარებლებთან გრძელვადიანი ხელშეკრულებებიდან.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და მთლიანად დაუკმაყოფილებელია 1 იანვრის და 31 დეკემბრის მდგომარეობით	49,439	46,504
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და ნაწილობრივ დაუკმაყოფილებელია 1 იანვრის და 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-

პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებული ამონაგების აღიარებამ შეადგინა 14,725 ათასი ლარი (2019: 9,807 ათასი ლარი). ხელმძღვანელობა მოელის რომ გარიგების ფასის 100% რომელიც განაწილებულია 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის

ლევან გუგუშვილი

სს „აქსის თაუერსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2020 წლის 31 დეკემბერი

დაუკმაყოფილებელ ხელშეკრულებებზე ამონაგებად აღიარდება შემდეგი საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში.

ივანე ივანე

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
სავაჭრო ვალდებულებები	107	509
სულ ფინანსური ვალდებულებები ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	107	509
ანარიცხი სამშენებლო დანახარჯებისთვის (შენიშვნა 10)	2,688	1,851
სულ სხვა ვალდებულებები	2,688	1,851
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	2,795	2,360

18 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია ამონაგებს აგენერირებს საქონლის და მომსახურების გადაცემიდან გარკვეული დროის განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში, ამონაგების შემდეგი ძირითადი წყაროებიდან:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
ამონაგები ბინების გაყიდვიდან	13,185	9,807
ამონაგები მომსახურებიდან	934	566
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	14,119	10,373

წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულებებით გაყიდვებიდან ნულის ტოლია. სააგენტო ურთიერთობიდან ამონაგების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 4. ამონაგების აღიარების დროები (ამონაგების თითოეული წყაროსთვის) შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
დროის გარკვეულ მომენტში	13,185	9,807
გარკვეული დროის განმავლობაში	934	566
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	14,119	10,373

19 საიჯარო შემოსავალის თვითღირებულება

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,372	143
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	405	300
უსაფრთხოება	151	100
სხვა	224	128
სულ დაქირავების ამონაგების თვითღირებულება	3,166	671

20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	2,285	946
მოგების გარდა სხვა გადასახადები	1,513	950
პროფესიონალური ხარჯები	188	166
ბანკის საკომისიოების ხარჯები/(აღდგენა)	6	(260)
ჯარიმა დაგვიანებულ გადახდაზე	-	429
სხვა	220	(243)
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	4,212	1,988

თეიმურაზი კუპრუაძე

21 დისტრიბუციის დანახარჯები

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
გაყიდვის ხარჯები	134	608
მარკეტინგის ხარჯები	233	320
სულ დისტრიბუციის ხარჯები	367	928

22 ფინანსური დანახარჯები

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2020	2019
საპროცენტო ხარჯი		21,282	21,623
უცხოური ვალუტის საკურსო ზარალები და შემოსულობები სესხებზე		27,465	9,456
სულ ფინანსური დანახარჯები		48,747	31,079
გამოკლებული კაპიტალიზებული ფინანსური დანახარჯები	8, 9, 10	(16,065)	(21,552)
სულ მოგება ან ზარალი აღიარებული ფინანსური დანახარჯები		32,682	9,527

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივ საქმიანობაში კომპანიამ დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო ისეთი არსებითი ზარალი არ დადგება, რაც გადააჭარბებს ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში გაკეთებულ ანარიცხებს.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. აღნიშნულმა გარემოებებმა შეიძლება საქართველოში საგადასახადო რისკები წარმოქმნას, რაც მნიშვნელოვნად მაღალია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში.

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. კომპანია ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები კომპანიისთვის, მათ შორის სესხის პირობების გადახედვას ან დარღვევას თანხის ვადაზე ადრე გადახდაზე. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დარღვეული ჰქონდა სესხის პირობები სესხის რამდენიმე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით. თუმცა, ხელმძღვანელობა წლის დასასრულამდე მიიღო წერილები კრედიტორებისგან, რომელთაც ბანკი არ იყენებს უფლებას რომ მოითხოვოს არსებული სესხების დაჩქარებული გადახდა. შესაბამისად, სესხები კლასიფიცირებულია მიმდინარედ და

ლევან ივ. ჯაფარიძე

სს „აქსის თაურსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2020 წლის 31 დეკემბერი

გრძელვადიანად თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით.

Handwritten signature

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული ქონდა შემდეგი აქტივები: არსებული და / ან სამომავლო მოძრავი და უძრავი ქონება, ფულადი მოთხოვნები (მათ შორის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება), წილები, მიმდინარე და სამომავლო ნაშთები ბანკში. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივებს დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8, შენიშვნა 9 და შენიშვნა 10.

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხდება მუდმივად. კომპანია პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

24 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

საკრედიტო რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება კომპანიის საკრედიტო პირობებით გაყიდვებიდან და კონტრაგენტებთან სხვა ოპერაციებიდან, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს.

საკრედიტო რისკის მართვა. კომპანია შეიმუშავებს პროცედურათა ერთობლიობას საკრედიტო რისკის მართვის მიზნით. კომპანიის საკრედიტო რისკების შემცირების ძირითადი მექანიზმი არის ფულის და ფულის ეკვივალენტების განთავსება ავტორიტეტულ საფინანსო დაწესებულებებში, ქონების გაყიდვა წინასწარი გადახდის პირობებით და გადახდების განრიგის შესრულების კონტროლი.

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

31 დეკემბრისთვის შემდეგი ფინანსური აქტივები და ვალდებულებებია წარდგენილი:

ათას ქართულ ლარში	2020	2019
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,128	1,210
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები (შენიშვნა 12)	11,077	2,418
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები	12,205	3,628
ფინანსური ვალდებულებები		
სესხები (შენიშვნა 14)	(239,390)	(171,998)
საიჯარო ვალდებულებები	(490)	(491)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	(107)	(509)
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები	(239,987)	(172,998)

სს „აქსის თაუერსი“

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიმიტები. კომპანია ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს კონტრაგენტებისა თუ კონტრაგენტთა კომპანიებთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება საკრედიტო ლიმიტის ანალიზი და შეფასება. საკრედიტო რისკისადმი განფენილობის მონიტორინგისთვის რეგულარულად მზადდება ანგარიშები სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია კლიენტის გადახდების განრიგის შესრულებაზე. გაუარესებული საკრედიტო უნარიანობის მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი ურთიერთობის თაობაზე ეცნობება ხელმძღვანელობას, რომელიც ახდენს ამ საკითხის განხილვას. კომპანიის ხელმძღვანელობა აანალიზებს კონტრაგენტების საქმიანობის შედეგებს და თვალყურს ადევნებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის გამოთვლა მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. კომპანიამ განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადი, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო ხუთი წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებას.

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. კომპანია არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციას. ხელმძღვანელობა ახორციელებს საკრედიტო რისკის რეგულარულ მონიტორინგს და წარადგენს მის კონცენტრაციას.

კომპანიის საბანკო ანგარიშები განთავსებულია მხოლოდ სამ ბანკში და შედეგად კომპანიის განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ შეზღუდულია.

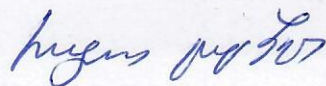
საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ქვედა ცხრილი აჯამებს კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით.

კომპანიის ყველა სავალო ინსტრუმენტი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელია და „რეფრაისი“ ხდება თვიურ საფუძველზე.

კომპანიას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო განაკვეთის რისკების მართვის მხრივ, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არის უმნიშვნელო კომპანიის საქმიანობისათვის.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოური ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთის შემცველ აქტივებისა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

ქვემოთ მოცემული საბაზრო რისკის მგრძნობელობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას ყველა სხვა ფაქტორის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში. პრაქტიკაში ნაკლებსავარაუდოა მათი მოხდენა და ზოგი ფაქტორის ცვლილება შესაძლოა კორელაციაში იყოს - მაგალითად საპროცენტო განაკვეთის და ვალუტების გაცვლითი კურსების ცვლილებები.



24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	2020 წლის 31 დეკემბერს			2019 წლის 31 დეკემბერს		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	10,416	(239,390)	(228,975)	1,506	(171,998)	(170,492)
სულ	10,416	(239,390)	(228,975)	1,506	(171,998)	(170,492)

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

ათას ქართულ ლარში	2020 წლის 31 დეკემბერს		2019 წლის 31 დეკემბერს	
	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2019: 20%-ით)	(45,795)	(45,795)	(34,010)	(34,010)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2019: 20%-ით)	45,795	45,795	34,010	34,010

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანიას აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე.

ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს კომპანიის ხელმძღვანელობის მხრიდან.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

Handwritten signature

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სესხები	5,231	12,590	118,785	233,640	370,247
საიჯარო ვალდებულებები	13	39	208	2,102	2,362
სავაჭრო ვალდებულებები	107	-	-	-	107
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდები	5,351	12,629	118,993	235,742	372,716

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სესხები	4,936	12,387	99,447	181,952	298,721
საიჯარო ვალდებულებები	13	39	208	2,152	2,362
სავაჭრო ვალდებულებები და სხვა ვალდებულებები	509	-	-	-	509
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდები	5,458	12,426	99,655	184,104	301,592

25 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანიის დასახული ამოცანებია შეინარჩუნოს კომპანიის უნარი რომ მან გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ რათა მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, კომპანიამ შეიძლება დააკორექტიროს მეწილეთათვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მეწილეებს ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად.

26 რეალური ღირებულებების განმარტებითი შენიშვნები

რეალური ღირებულებების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულებების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ, ფასები) ან ირიბად (მაგ, წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (რაც არადაკვირვებადი მონაცემებია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება ისეთი დაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, მაშინ გვაქვს მესამე დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულებაა. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ მოსალოდნელ სამომავლოდ მისაღებ ფულად ნაკადებს, რომელიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე.

სს „აქსის თაურსი“

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ვალდებულებების რეალური ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები, ფასდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთამდე დისკონტირების საფუძველზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც გააჩნიათ მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადები.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც განმარტებულია. იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020				31 დეკემბერი 2019			
	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები								
სხვა ფინანსური								
აქტივები								
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	1,128	-	1,128	-	1,210	-	1,210
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	11,080	-	-	11,080	2,420	-	-	2,419
არაფინანსური								
აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	116,213	113,604	-	-	153,887	93,866
სულ აქტივები	11,080	1,128	116,213	125,812	2,420	1,210	153,887	97,495
ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2020				31 დეკემბერი 2019			
	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები								
ფინანსური								
ვალდებულებები								
- სესხები	-	239,390	-	239,390	-	171,998	-	171,998
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	107	-	107	-	509	-	509
სულ ვალდებულებები	-	239,497	-	239,497	-	172,507	-	172,507

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა მათი საბალანსო ღირებულების ტოლად. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა.

28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2021 წლის თებერვალში დაინიშნა სასტუმრო Pullman-ის ახალი გენერალური მენეჯერი (GM). სასტუმროს გახსნა დაგეგმილია 2021 წლის სექტემბერში.

აღმწერა:

სტუმროს მენეჯერი

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N211074140



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

27.09.2021 წ

სანოტარო მოქმედების
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ნინო მათუაშვილი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

2 38 36 32 591 70 99 74

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

87767597481821



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

მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10-ში, მომმართა სოფიო ციციშვილმა (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი № 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28). მან წარმოადგინა მის მიერ ქართულიდან ინგლისურ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გაავრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, ინგლისური და რუსული ენები და უზრუნველყოფს თარგმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაავრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი დიპლომით IB № 254994, რეგისტრაციის № 51 და ენის ცოდნის დამადასტურებელი სერტიფიკატით № 0130, გაცემული ენის შემსწავლელი ცენტრი "სოლანა"-ს მიერ 2010წ. I, Nino Matuashvili, the Notary in and for Georgia, at the Notarial office located at No.10, Vazha-Pshavela Ave Tbilisi Georgia; was addressed by Sopio Tsitsishvili (DOB 04.01.1964, place of birth Tbilisi, place of residence: N28, Griboedov str., Tbilisi; personal ID number 01017020534). She presented a document translated by her from Georgian into English and expressed desire to attest genuineness of her signature in notarial order. I, the Notary warned the translator, about her responsibility for correctness of the translation. She confirmed that she has a good command of Georgian, English and Russian languages fluently and ensures correctness of the translation. Translator's competence has been checked by Diploma IB # 254994, Reg. No: 51, Certificate of Russian Language Knowledge N 0130, issued by the Language Learning Centre "Solana" on 2010). Translator was warned and she confirmed that there were no circumstances precluding translation.

გადახდილია საზღაური ოთხმოცდათორმეტი ლარი -29.12.2011წლის საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" 31-ე მუხლის თანახმად + 2 (ორი) ლარი იმავე დადგენილების 39.1. მუხლის თანახმად, სანოტარო მოქმედების ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციის საფასური 16.56 ლარი დღე თანახმად საგადასახადო კოდექსის 16-ე მუხლისა.

The Notary's fee levied GEL ninety two - according to the Article N31 of the Governmental Decree N507 "On duties for execution of the notarial acts and quantity of fee, order of payment and terms of execution of the notarial acts established for the Notarial Chamber of Georgia" (29/12/2011) + 2 (two) GEL according to the Article 39.1. of the same Decree, charge for registration in the electronic registry 16.56 GEL- VAT payment according to the Article N 166 of the Tax Code of Georgia .

ნოტარიუსი: ნინო მათუაშვილი
Notary: Nino Matuashvili

