

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება

*2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	1
ფინანსური ანგარიშგება	
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	6
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	7
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება.....	8
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები.....	9-56
მმართველობითი ანგარიშგება	57-68

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ პარტნიორს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

კომპანიის 2020 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს კომპანიის 2020 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, გარდა ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არც ახლა და არც მომავალში გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე გამოცემულ ჩვენს დასკვნაში.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ ზემოაღნიშნული სხვა ინფორმაცია, და განვიხილოთ, არის თუ არა ის არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმავლობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს სხვა არსებით უზუსტობას. თუ ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე დავასკვნით, რომ სხვა ინფორმაცია არსებით უზუსტობას შეიცავს, ჩვენ ვალდებულნი ვართ, გავაცხადოთ ეს ფაქტი. აღნიშნულთან დაკავშირებით გასაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან თავისუფალი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

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

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

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არის რუსლან ხოროშვილი.



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2021 წლის 30 სექტემბერი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ათას ლარში

	შენიშვნები	2020	2019
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაცია	4	6,965	22,204
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	5	(4,868)	(17,430)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		2,097	4,774
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	4	17,016	13,193
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	5	(14,280)	(12,260)
მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან		2,736	933
საიჯარო შემოსავალი	4	2,557	11,615
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	6	(241)	(1,459)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(2,592)	(3,314)
ცვეთის ხარჯი	10,11	(2,116)	(2,847)
აქტივების გამოყენების უფლების ამორტიზაცია		(83)	(92)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	2,605	2,883
სხვა საოპერაციო ხარჯი	8	(1,044)	(4,789)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		3,919	7,704
ფინანსური შემოსავალი		473	132
ფინანსური ხარჯები	19	(11,792)	(6,383)
წმინდა საკუროს ზარალი		(18,563)	(3,555)
ზარალი მოგების გადასახადის გამოქვითვამდე		(25,963)	(2,102)
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	-	-
წლის ზარალი		(25,963)	(2,102)
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული ზარალი		(25,963)	(2,102)

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 30 სექტემბერს:

გენერალური დირექტორი
მურათ ავჯი

ფინანსური დირექტორი
ზეკერია ასლან

9-68 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ათას ლარში

	შენიშვნები	2020	2019
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაცია	4	6,965	22,204
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	5	(4,868)	(17,430)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		2,097	4,774
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	4	17,016	13,193
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	5	(14,280)	(12,260)
მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან		2,736	933
საიჯარო შემოსავალი	4	2,557	11,615
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	6	(241)	(1,459)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(2,592)	(3,314)
ცვეთის ხარჯი	10,11	(2,116)	(2,847)
აქტივების გამოყენების უფლების ამორტიზაცია		(83)	(92)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	2,605	2,883
სხვა საოპერაციო ხარჯი	8	(1,044)	(4,789)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		3,919	7,704
ფინანსური შემოსავალი		473	132
ფინანსური ხარჯები	19	(11,792)	(6,383)
წმინდა საკუროსო ზარალი		(18,563)	(3,555)
ზარალი მოგების გადასახადის გამოქვითვამდე		(25,963)	(2,102)
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	–	–
წლის ზარალი		(25,963)	(2,102)
წლის სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის მთლიანი სრული ზარალი		(25,963)	(2,102)

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 30 სექტემბერს:

გენერალური დირექტორი
მურათ ავჯი

ფინანსური დირექტორი
ზეკერია ასლან

9-68 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ლარში

		2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
არამატერიალური აქტივები		33	33
ძირითადი საშუალებები	10	5,912	6,477
გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივები		14	101
საინვესტიციო ქონება	11	75,428	74,231
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	12	4,825	4,825
		86,212	85,667
მიმდინარე აქტივები			
გაცემული სესხი	23	1,305	2,411
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	12	10,325	15,193
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	13	3,919	3,147
გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	14	3,106	1,830
სახელშეკრულებო აქტივები	18	169	830
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	15	7,128	6,521
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	16	339	1,147
		26,291	31,079
სულ აქტივები		112,503	116,746
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	17	25,339	25,339
გაუნაწილებელი მოგება	17	(21,549)	4,414
		3,790	29,753
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულებები		25	64
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	19	16,288	51,535
		16,313	51,599
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული მოკლევადიანი სესხები	19	85,306	15,148
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	18	2,966	11,087
მიღებული ავანსები	23	–	2,160
საიჯარო ვალდებულებები		12	39
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	20	3,240	5,265
სხვა ვალდებულებები და ანარიცხები		876	1,695
		92,400	35,394
სულ ვალდებულებები		108,713	86,993
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		112,503	116,746

9-68 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ათას ლარში

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)	სულ
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	25,339	6,516	31,855
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	(2,102)	(2,102)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	4,414	29,753
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	(25,963)	(25,963)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	(21,549)	3,790

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ათას ლარში

	შენიშვნები	2020	2019
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(25,963)	(2,102)
არაფულადი კორექტირებები დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით			
ცვეთა	10, 11	2,116	2,847
გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივების ამორტიზაცია		83	92
ცვლილება ანარიცხებში	8	(819)	1,695
საგადასახადო სუბსიდიები	8	(1,299)	-
შემოსულობა სესხების დაფარვიდან	19	-	(1,708)
ზარალი გაცემული სესხის გაცემიდან		155	-
ფინანსური ხარჯები	19	11,792	6,383
ფინანსური შემოსავალი		(473)	(132)
საკუროს ზარალი საინვესტიციო და ფინანსური საქმიანობებიდან		19,955	475
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		5,418	7,550
საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები			
ცვლილება სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	13	(772)	510
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში	15	(383)	(136)
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მიმდინარე აქტივებში	14	23	611
ცვლილება სახელშეკრულებო აქტივებში	18	661	(830)
ცვლილება მიღებულ ავანსებში		(2,160)	(2,637)
ცვლილება მარაგებზე კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში	12	4,868	1,214
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში	20	(2,025)	(242)
ცვლილება სახელშეკრულებო ვალდებულებებში	18	(8,121)	9,081
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		(2,491)	15,121
გადახდილი პროცენტი		(7,048)	(6,077)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(9,539)	9,044
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	11	(2,761)	(4,792)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	10	(13)	(1,309)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	10	26	420
გაცემული სესხები		(343)	(1,115)
გაცემული სესხების დაფარვა		1,543	314
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(1,548)	(6,482)
ფინანსური საქმიანობა			
შემოსავალი ნასესხები სახსრებიდან	19	41,117	43,022
ნასესხები სახსრების დაფარვა	19	(30,593)	(44,526)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა		(95)	-
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		10,429	(1,504)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		(658)	1,058
ნაღდი ფული 1 იანვარს		1,147	126
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტზე		(150)	(37)
ნაღდი ფული 31 დეკემბერს		339	1,147

9-68 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ათას ლარში

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“ (შემდგომში „კომპანია“), საიდენტიფიკაციო ნომერი: 445433120, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შეიქმნა 2013 წლის 22 ოქტომბერს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ფანჯიკიძის ქ. №22, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი საქმიანობები მოიცავს საცხოვრებელი ბინების და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობას, განვითარებას და გაყიდვას, სამშენებლო მომსახურებას, საინვესტიციო ქონების მართვას სასტუმრო სექტორში.

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

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ჯერ არ დამტკიცებულა პარტნიორების მიერ. აქციონერებს აქვთ ფინანსური ანგარიშგების, ასევე მისი ცვლილებების დამტკიცების უფლება.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

2.1 მომზადების საფუძველი

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

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

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

კომპანიის საქმიანობის შესაბამის ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვარს, გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ ფასს (IFRS) 7, ფასს (IFRS) 9 და ბასს (IAS) 39-ის ცვლილება „საპროცენტო განაკვეთის საბაზისო რეფორმა“;
- ▶ ბასს (IAS) 1 და ბასს (IAS) 8-ის ცვლილება „ტერმინის „არსებითის“ განმარტება“;
- ▶ ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლები;
- ▶ ფასს (IFRS) 16-ის ცვლილება „კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო დათმობა“.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. კომპანია ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღებას შეძლებისდაგვარად აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში: „ვალდებულებების მოკლე ან გრძელვადიანად კლასიფიცირება“

2020 წლის იანვარში ბასსს-მა გამოცა ბასს (IAS) 1-ის 69-დან 76-მდე პუნქტების ცვლილება - მოკლე და გრძელვადიანი ვალდებულებების კლასიფიცირების მოთხოვნების განსასაზღვრად. ცვლილებები განმარტავს:

- ▶ რას გულისხმობს ანგარიშსწორების დაფარვის უფლება;
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის;
- ▶ ამ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს შესაძლებლობა იმისა, რომ საწარმო ისარგებლებს გადავადების უფლებით;
- ▶ რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში განივთებული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად იქნება წილობრივი ინსტრუმენტი, ვალდებულების ვადები არ იმოქმედებს მის კლასიფიკაციაზე.

ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს დაწყებული და მისი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და მისი გამოყენება რეტროსპექტულად უნდა მოხდეს. დღეისათვის კომპანია აფასებს ცვლილებების გავლენას მიმდინარე პრაქტიკაზე და დასჭირდება თუ არა არსებულ სასესხო ხელშეკრულებებს ხელახალი შეთანხმება.

„დამამძიმებელი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი“ - ბასს (IAS) 37-ის ცვლილება

2020 წლის მაისში ბასსს-მა გამოსცა ბასს (IAS) 37-ის ცვლილება იმის განსასაზღვრად, საწარმოს რომელი ხარჯი საჭიროებს გათვალისწინებას იმის განსაზღვრისას ხელშეკრულება დამამძიმებელია, თუ ზარალის მომტანი.

ეს ცვლილება „პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯების მეთოდზე“ ვრცელდება. საქონლის ან მომსახურებების მიწოდების ხელშეკრულებასთან პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯები მოიცავს ზღვრული ხარჯებს და სახელშეკრულებო საქმიანობებთან პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯების განაწილებას. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები პირდაპირ არ უკავშირდება ხელშეკრულებას და ისინი გამოირიცხება, სანამ გარკვევით არ იქნება განსაზღვრული, რომ ისინი ერიცხება ხელშეკრულების კონტრაქტს.

ცვლილებები ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. კომპანია ამ ცვლილებებს გამოიყენებს იმ ხელშეკრულებებთან მიმართებაში, რომლისთვისაც მას ჯერ არ შეუსრულებია ყველა ვალდებულება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, რომელშიც მან პირველად გამოიყენა ხსენებული ცვლილებები.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)

მოსალოდნელი არ არის, რომ ქვემოთ მოცემულ ცვლილებებს არსებითი გავლენა ექნებათ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ▶ „ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე“ - ბასს (IAS) 16-ის ცვლილება;
- ▶ ფასს (IFRS) 1 - „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ - შვილობილი კომპანია, რომელიც პირველად იყენებს ფასს სტანდარტებს;
- ▶ ფასს (IFRS) 9 - „ფინანსური ინსტრუმენტები - გადასახდელები „10-პროცენტიანი“ ტესტის ფარგლებში, ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის“;
- ▶ ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები: შიდა საბანკო განაკვეთის (IBOR) რეფორმის მე-2 ეტაპის კლასიფიკაცია და შეფასება“;
- ▶ ბასს (IAS) 41 „სოფლის მეურნეობა“ - დაბეგვრა სამართლიანი ღირებულებით შეფასებაში.
- ▶ ფასს (IFRS) 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“;
- ▶ „კონცეპტუალური მიდგომა“ - ფასს (IFRS) 3-ის ცვლილება.

(ა) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

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

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

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

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

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია გრძელვადიანის კატეგორიას მიაკუთვნებს.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ბ) უცხოური ვალუტა

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

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

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

(გ) შემოსავლის აღიარება

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

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

შემოსავლის აღიარება ხდება იმდენად, რამდენადაც მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის სარწმუნოდ შეფასება მიუხედავად იმისა, თუ როდის არის განხორციელებული გადახდა. შემოსავლების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით, გადახდის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით და გადასახადებისა და მოსაკრებლების გამოკლებით. კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(გ) შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაცია

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან). ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად. ფინანსური კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან აღიარდება თანდათანობით, სანამ შესრულების ვალდებულება სრულად არ დაკმაყოფილდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით, სამუშაოების შესრულების ყოველთვიურ ანგარიშებში ასახული დასრულების დონის საფუძველზე.

გადახდის განხორციელების შეთანხმებები მშენებლობის მომსახურებებისთვის ჩვეულებრივ მოიცავს გარიგების ფასის ნაწილის ავანსად გადახდას და კლიენტის მიერ მშენებლობის პროცესში ყოველთვიური შესრულების გადახდებს. ყოველთვიური შესრულების გადახდის 5%-ს კლიენტი ჩვეულებრივ ინარჩუნებს მშენებლობის დასრულების შემდეგ ერთი წლის გარანტიის სახით. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია. კონტრაქტორისგან მიღებული ავანსები, რომლებისთვისაც ჯერ მომსახურება/საქონელი არ მიწოდებულა, წარმოდგენილია სახელშეკრულებო ვალდებულებების სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

საიჯარო შემოსავალი

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(დ) სახელშეკრულებო ნაშთები

სახელშეკრულებო აქტივები

სახელშეკრულებო აქტივი წარმოადგენს უფლებას კლიენტისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურებების სანაცვლოდ გადახდილ საფასურზე. თუ კომპანია კლიენტს საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს კლიენტის მიერ ანაზღაურების გადახდამდე ან გადახდის თარიღის დადგომამდე, სახელშეკრულებო აქტივის აღიარება ხდება პირობითად მიღებული ანაზღაურებისთვის.

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება

დებიტორული დავალიანება წარმოადგენს კომპანიის უფლებას ანაზღაურების თანხაზე, რომელიც არ არის პირობითი (ანუ მხოლოდ დროის გასვლაა აუცილებელი ანაზღაურების გადახდის თარიღის დადგომამდე). გაეცანით ფინანსურ აქტივებთან დაკავშირებულ სააღრიცხვო პოლიტიკებს მე-2 შენიშვნის თავში (ლ) - ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები.

სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულება წარმოადგენს კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემის ვალდებულებას, რომლისთვისაც კომპანიას კლიენტისგან მიღებული აქვს ანაზღაურება (ან გადახდა მომავალში მოხდება). თუ კლიენტი გადაიხდის ანაზღაურებას უფრო ადრე, ვიდრე კომპანია კლიენტს მიაწვდის საქონელს ან მომსახურებას, სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც სრულდება გადახდა ან დგება გადახდის დრო (უადრესი). სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება შემოსავლად მაშინ, როდესაც კომპანია ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებას. სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ მე-18 შენიშვნაში.

(ე) ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ვ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის გამოსამუშავებლად ფლობილ შენობებს, რომელთა არსებითი ნაწილი არ გამოიყენება კომპანიის მიერ ოპერაციებისთვის, ან გასაყიდად ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში. მათი ფლობა მეტწილად ხდება საიჯარო შემოსავლის მიღების და კაპიტალის ღირებულების ზრდის მიზნით, ასევე მიწის ნაკვეთებს, რომელთა ფლობა დღეისათვის განუსაზღვრელი მომავალი სარგებლობისთვის ან მათი მომავალში საინვესტიციო ქონებად განვითარების მიზნით.

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

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

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება მშენებლობის დაწყებით ან მესამე მხარისთვის ჩვეულებრივი იჯარის წამოწყებით.

საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით. საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში ქონების გადატანის შემთხვევაში შემდგომი აღრიცხვისთვის დასაშვებია ღირებულება არის საბალანსო ღირებულება სარგებლობაში მომხდარი ცვლილების თარიღისთვის.

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ვ) საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება მათი გასხვისების დროს (ე.ი. თარიღში, როდესაც მიმღები იძენს კონტროლს) ან როდესაც საინვესტიციო ქონების ექსპლუატაციიდან საბოლოოდ ხდება ამოღება და მოსალოდნელი არ არის მისი გასხვისებით სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება. აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის აღიარება ხდება აღიარების შეწყვეტის პერიოდის მოგებაში ან ზარალში. საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილ შემოსულობა ან ზარალში შესაყვანი საზღაურის თანხა განისაზღვრება ფასს (IFRS) 15-ის გარიგების ფასის განსაზღვრის მოთხოვნების შესაბამისად.

(ზ) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

თვითღირებულებაში შედის:

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

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

როდესაც მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება იყიდება, ქონების საბალანსო ღირებულება ხარჯად აღიარდება იმ პერიოდში, რომელშიც ხდება დაკავშირებული შემოსავლის აღიარება. მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული სხვა დაკავშირებული დანახარჯები.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი საარიცხო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(თ) ძირითადი საშუალებები

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

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

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

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

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

(ი) სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(კ) გადასახადები

მიმდინარე მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში არ იბეგრება (მე-9 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ვალდებულების და ხარჯის სახით, იმ პერიოდში, როდესაც ხდება დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად გადახდის ფაქტიური თარიღისა ან იმ პერიოდისა, როდესაც დივიდენდები გადაიხდება. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო კრედიტორული დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება.

საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშვებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებზე დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადის დავალიანება საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აღირიცხება, როგორც სხვა გადასახადები მოგება-ზარალის ანგარიშგების სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(კ) გადასახადები (გაგრძელება)

საგადასახადო აქტივების და ვალდებულებების ნეტო საფუძველზე წარმოდგენა

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს კანონმდებლობაში შევიდა ცვლილებები გადასახადის გადახდის წესებთან დაკავშირებით. ახალი წესების მიხედვით, საქართველოს შემოსავლების სამსახური გააკონტროლებს გადასახადის გადამხდელის ნეტო (წმინდა) დავალიანებას სახელმწიფოს მიმართ გადასახადის გადამხდელის ანგარიშების დანერგვით. შესაბამისად, კომპანია ყველა საგადასახადო დავალიანებასთან ან დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებულ აქტივებს და ვალდებულებებს წარადგენს თითოეული საწარმოს მიხედვით, წმინდა საფუძველზე.

(ლ) იჯარა

კომპანია, როგორც მოიჯარე

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

ხელშეკრულების გაფორმებისას კომპანია აფასებს ხელშეკრულება წარმოადგენს ან მოიცავს თუ არა იჯარას. ეს შეფასება მოიცავს მსჯელობის გამოყენებას იმის თაობაზე დამოკიდებულია თუ არა ის კონკრეტულ აქტივებზე, კომპანია იღებს თუ არა არსებითად ყველა ეკონომიკურ სარგებელს აქტივით სარგებლობიდან და კომპანიას აქვს უფლება პირდაპირ ისარგებლოს აქტივით. კომპანიამ ასევე აირჩია ფასს (IFRS) 16-ში წარმოდგენილი პრაქტიკული მიდგომის გამოყენება მაქსიმუმ 12-თვიანი მოკლევადიანი იჯარებისთვის და ასევე ისეთი იჯარებისთვის, რომლისთვისაც საბაზისო აქტივი დაბალი ღირებულების არის. კომპანია იყენებს გამარტივებული საბუღალტრო დამუშავების მეთოდს მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარებისთვის.

საიჯარო გადასახდელები ამგვარი ხელშეკრულებებისთვის აღიარდება როგორც იმ პერიოდის ხარჯები, რომელსაც ის უკავშირდება, ცვეთის დარიცხვის წრფივი მეთოდის გამოყენებით იჯარის ვადაზე.

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის თანახმად, იჯარის ვადა განისაზღვრება, როგორც სახელშეკრულებო იჯარის ვადაზე დამატებული ხელშეკრულების შესაძლო გახანგრძლივების ვადა. თუ საიჯარო ხელშეკრულება განუსაზღვრელი ვადის არის, იჯარის ვადა განისაზღვრება ხელშეკრულების შესაძლო გახანგრძლივების ვადის საფუძველზე.

გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივები, რომლებიც აკმაყოფილებენ საინვესტიციო ქონების განმარტებას წარმოდგენილია როგორც საინვესტიციო ქონება, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

კომპანია აღიარებს გამოყენების უფლებით გადაცემულ (ROU) აქტივებს და საიჯარო ვალდებულებას იჯარის დასაწყისში.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ლ) იჯარა (გაგრძელება)

გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივები

გამოყენების უფლებით გადაცემული (ROU) აქტივი თავდაპირველად ფასდება საწყისი ღირებულებით, რაც მოიცავს:

- ▶ საიჯარო ვალდებულების საწყისი შეფასების ღირებულებას;
- ▶ საიჯარო გადახდები იჯარის დაწყების თარიღში ან ამ თარიღამდე (საიჯარო ავანსი), მეიჯარისგან მიღებული ნებისმიერი წამახალისებელი გადახდის გამოკლებით.
- ▶ შეფასებული იჯარის დანახარჯები საიჯარო აქტივის დემონტაჟის, გადაადგილების და აღდგენისთვის, საიჯარო ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

გამოყენების უფლებით გადაცემულ აქტივს შემდგომში ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის დაწყების თარიღიდან სასარგებლო გამოყენების ვადის დასრულებამდე ან საიჯარო ვადის ბოლო თარიღამდე, რომელიც უფრო ადრე დადგება. გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივებს ცვეთა ერიცხება ცვეთის დარიცხვის წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საიჯარო ვადასა და აქტივების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივები ასევე გაუფასურებას ექვემდებარება.

კომპანია იჯარით იღებს სხვადასხვა აღჭურვილობას და ავტოსატრანსპორტო საშუალებას. საიჯარო ხელშეკრულებები ჩვეულებრივ ფიქსირებული პერიოდით - 6-დან 48 თვემდე ფორმდება.

(i) საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის დაწყების თარიღში, კომპანია აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო გადასახდელების მიმდინარე ღირებულებით ფასდება. საიჯარო გადასახდელები მოიცავს ფიქსირებულ თანხებს (მათ შორის არსებით ფიქსირებულ გადახდებს), რასაც აკლდება ნებისმიერი საიჯარო შეღავათების დებიტორული დავალიანება, ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც განაკვეთზე ან კოეფიციენტზეა დამოკიდებული და თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების საფუძველზე. საიჯარო გადასახდელები ასევე მოიცავს შესყიდვის უფლებით სარგებლობის ღირებულებას, რომელიც გონივრულ ფარგლებში მიიჩნევა კომპანიის მიერ გამოყენებულად და ჯარიმების გადახდებს იჯარის შეწყვეტისთვის, თუ იჯარის ვადა ასახავს კომპანიის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლების გამოყენებას. ცვლადი საიჯარო გადასახდელები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე აღიარდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, რომელშიც წარმოიშვება ისეთი ვითარება ან სიტუაცია, რომელიც გადახდას იწვევს.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ლ) იჯარა (გაგრძელება)

საიჯარო გადასახდელების მიმდინარე ღირებულების დაანგარიშებისას, კომპანია იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის დაწყების თარიღში, იმ შემთხვევაში, თუ იჯარაში გათვალისწინებული პროცენტი მარტივად ვერ განისაზღვრება. დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა გაიზრდება, პროცენტის გაზრდის ასახვის მიზნით, და შემცირდება - განხორციელებული საიჯარო გადასახდელებისთვის. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება გადაითვლება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება საიჯარო ვადის ცვლილებას, ფიქსირებული საიჯარო გადახდების ცვლილებას ან საბაზისო აქტივის ნასყიდობის შეფასების ცვლილებას.

შემდგომი შეფასება

დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა გაიზრდება, პროცენტის გაზრდის ასახვის მიზნით, და შემცირდება - განხორციელებული საიჯარო გადასახდელებისთვის. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება გადაითვლება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება საიჯარო გადახდების ცვლილებას (მაგ. ცვლილება მომავალ გადახდებში, რომელიც წარმოიშვება ამგვარი საიჯარო გადახდების განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილებიდან) ან საბაზისო აქტივის ნასყიდობის შეფასების შესაძლებლობის ცვლილებას.

პირვანდელი ღირებულების სააღრიცხვო მოდელის გამოყენებისას, კომპანია აფასებს გამოყენების უფლებით გადაცემულ აქტივებს დაგროვილი ცვეთით და საიჯარო ვალდებულების გადასაფასებლად დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თავდაპირველი ღირებულებით. გამოყენების უფლებით გადაცემულ აქტივებზე ცვეთა ირიცხება იჯარის დაწყების თარიღში, საბაზისო აქტივის სასარგებლო გამოყენების ვადის ბოლომდე.

კომპანია დანახარჯებს აღიარებს საიჯარო ვალდებულებაზე პროცენტის ფორმით, მოგებაში ან ზარალში ფინანსური დანახარჯების ნაწილის სახით.

საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილ პროცენტს კომპანია განსაზღვრავს, როგორც ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადების ფარგლებში გადახდილ პროცენტს.

(ii) მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარები

კომპანია იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისგან გათავისუფლებას მის მოკლევადიან იჯარებზე (ე.ი. იჯარებზე, რომლებსაც აქვთ დაწყების თარიღიდან 12- ან ნაკლებთვიანი საიჯარო ვადა და არ მოიცავენ შესყიდვის უფლებას). ის ასევე ეხება დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის აღიარებისგან გათავისუფლებას, აქტივების კონკრეტულ იჯარებზე, რომლებიც დაბალფასიანად მოიაზრებიან. საიჯარო გადასახდელები მოკლევადიან იჯარებზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარები აღიარდება ხარჯის სახით საიჯარო ვადაზე ცვეთის დარიცხვის წრფივი მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ლ) იჯარა (გაგრძელება)

კომპანია, როგორც მოიჯარე

იჯარა, რომლის დროსაც კომპანია არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკს და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე და, თავისი საოპერაციო ხასიათის გამო, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება შემოსავლის ნაწილში. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მათი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორითაც საიჯარო შემოსავალი.

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი ხელშეკრულება, რომელიც ერთი საწარმოსთვის წარმოშობს ფინანსურ აქტივს, ხოლო მეორესთვის - ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

თავდაპირველი აღიარება

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

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და მათი მართვის კომპანიისეულ ბიზნეს-მოდელზე. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გარდა, რომელიც არ მოიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანია პრაქტიკულ გამოცდილებას იყენებს, კომპანია ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს მისი სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება გარიგების დანახარჯები იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ პრაქტიკული მიდგომა გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს (IFRS) 15-ის შესაბამისად.

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და მოხდეს მისი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იგი უნდა წარმოქმნიდეს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს“ (SPPI) დაუფარავ ძირითად თანხაზე. ამ შეფასებას ეწოდება SPPI-ტესტირება, რომელიც ინსტრუმენტის დონეზე სრულდება.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

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

აღიარების თარიღი

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები)

ეს კატეგორია კომპანიისთვის ყველაზე აქტუალურია. კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილებულია ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა:

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

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

კომპანიის ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოიცავს სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებს.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან მსგავსი ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშიდან ამოღება) ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

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

თუ კომპანიამ გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან გააფორმა ამაზე ხელშეკრულება, იგი აფასებს, შეინარჩუნა თუ არა ან რამდენად შეინარჩუნა ამ აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული რისკები და სარგებელი. როდესაც კომპანიას არც გადაუცია და არც შეუნარჩუნებია აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, და არც აქტივზე კონტროლი აქვს გადაცემული, კომპანია აგრძელებს გადაცემული აქტივის აღიარებას იმდენად, რამდენადაც გააგრძელებს მასში მონაწილეობას. ასეთ შემთხვევაში კომპანია მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებასაც აღიარებს. გადაცემული აქტივი და მასთან დაკავშირებული ვალდებულება ფასდება კომპანიის მიერ შენარჩუნებული უფლება-მოვალეობების საფუძველზე.

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვებს ყველა სასესხო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეფუძნება სხვაობას ხელშეკრულების საფუძველზე ვადადამდგარ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და ყველა ფულად ნაკადს შორის, რომლის მიღებასაც მოელის კომპანია, თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიახლოების დისკონტირებით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი აღიარდება ორ ეტაპზე. კრედიტის ოდენობისთვის, რომელთან მიმართებაშიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი არ ჰქონია საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი განისაზღვრება დეფოლტის მოვლენებით გამოწვეული საკრედიტო ზარალისთვის, რაც შესაძლებელია მომდევნო 12 თვის განმავლობაში (12 თვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) კრედიტის ოდენობისთვის, რომელთან მიმართებაშიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, მოთხოვნილია ზარალის რეზერვი საკრედიტო ზარალისთვის, რომელიც მოსალოდნელია დარჩენილ ვადაზე, გადაუხდელობის ვადის მიუხედავად (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

საკრედიტო დაწესებულებებში ფლობილი თანხებისთვის (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, საბანკო ანაზრები) ამ ფინანსური აქტივების მოკლევადიანი და მაღალ ლიკვიდური ხასიათის გამო, კომპანიამ შესაბამისი საკრედიტო ზარალი შეაფასა როგორც არაარსებითი. შესაბამისად, ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებისა და საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოთხოვნების ნაწილში არ მომხდარა გაუფასურების აღიარება ფასს (IFRS) 9-ის შესაბამისად.

სახელშეკრულებო აქტივებისა და სავაჭრო მოთხოვნებისთვის, კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, კომპანია, ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის. სავაჭრო მოთხოვნები მეტწილად მოიცავს მსხვილ კრედიტორებს, შესაბამისად კომპანია ყველა საქმეს ინდივიდუალურად განიხილავს და ითვალისწინებს სხვადასხვა ფაქტორს და ინდივიდუალურ ვითარებებს.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

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

ფინანსური ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება და შემდგომი შეფასება

თავდაპირველი შეფასებისას ფინანსური ვალდებულებები ნაწილდება შემდეგ კატეგორიებში: სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული და მოგებასა და ზარალში ასახული ფინანსური ვალდებულებები, სესხები და კრედიტორული დავალიანება, ვითარებიდან გამომდინარე.

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

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს მიღებულ სესხებს და სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებას.

სესხები

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

ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ცვეთა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ფინანსური ხარჯების სახით. ეს კატეგორია ზოგადად ეხება ნასესხებ სახსრებს.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

აღიარების შეწყვეტა

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

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

(ნ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად, ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულებით შეფასება ეყრდნობა იმ ვარაუდს, რომ ადგილი აქვს აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგებას:

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

ძირითადი ან ყველაზე ხელსაყრელი ბაზარი უნდა ხელმისაწვდომი უნდა იყოს კომპანიისთვის შეფასების თარიღში.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ნ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებით, ან მისი მიყიდვით ბაზრის სხვა მონაწილისათვის, რომელიც ამ აქტივს საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

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

დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკორექტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე;

- ▶ დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა;
- ▶ დონე 3 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა.

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

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

(ო) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(პ) ანარიცხები

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

(ჟ) სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

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

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

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

(რ) სახელმწიფო გრანტები

სახელმწიფო გრანტების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც არსებობს სათანადო რწმუნება, რომ ასეთი გრანტი მიიღება და მასთან დაკავშირებული ყველა პირობა დაკმაყოფილდება. როდესაც გრანტი ეხება ხარჯების მუხლს, მისი სისტემატური აღიარება ხდება შემოსავლის სახით იმ პერიოდის განმავლობაში, რომელშიც აღირიცხება ამ გრანტით დასაფარი შესაბამისი დანახარჯები. როდესაც გრანტი უკავშირდება აქტივს, იგი შემოსავლად აღირიცხება თანაბარი ოდენობებით შესაბამისი აქტივის მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

როდესაც კომპანია იღებს არაფულადი აქტივების გრანტებს, აქტივი და გრანტი აღირიცხება მიღებული აქტივების სამართლიანი ღირებულებით და აისახება მოგებაში ან ზარალში აქტივის მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში თანაბარი წლიური გადახდებით, საბაზისო აქტივიდან სარგებლის მოხმარების ტენდენციის მიხედვით.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ გადაწყვეტილებებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილ შემოსავლებზე, ხარჯებზე, აქტივებსა და ვალდებულებებზე და პირობით ვალდებულებებზე, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. თუმცა ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

(ა) მოსაზრებები

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის მიერ გამოთქმული მოსაზრებები, რომლებიც ყველაზე მეტად მოქმედებს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე.

(i) ხელშეკრულების შესრულების ვალდებულების განსაზღვრა

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებით, კომპანიამ დაასკვნა, რომ თითოეულ ხელშეკრულებაში გადაცემული საქონელი და მომსახურებები წარმოადგენს ერთჯერად შესასრულებელ მოვალეობას. კერძოდ, დაპირებული საქონელი და მომსახურებები განსავითარებელი ქონების რეალიზაციის ხელშეკრულებებში მეტწილად მოიცავს საპროექტო სამუშაოს, მასალების შეძენას და ქონების განვითარებას. ზოგადად კომპანია პასუხს აგებს ყველა ამ საქონელსა და მომსახურებაზე და პროექტის ზოგად მართვაზე. თუმცა ამგვარი საქონელი და მომსახურებები შესაძლოა განცალკევებული იყოს, კომპანია მათ აღრიცხავს, როგორც ცალკე შესასრულებელ მოვალეობას, რადგან ისინი არ არიან განცალკევებულები ხელშეკრულების კონტექსტში. კომპანია იყენებს ამ საქონელს და მომსახურებებს შემოსული რესურსების სახით და მათი კომბინირებულ ნაწარმში, ე.ი. იმ დასრულებულ ქონებაში ინტეგრირების მნიშვნელოვან მომსახურებას გასწევს, რომლისთვისაც მომხმარებელი ხელშეკრულებას აფორმებს.

(ii) ქონების რეალიზაციაზე შემოსავლის აღიარების ვადების განსაზღვრა

კომპანიამ შეაფასა შემოსავლის აღიარების ვადები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციაზე, ხელშეკრულების ფარგლებში უფლებების და ვალდებულებების თანმიმდევრული ანალიზის საფუძველზე.

კომპანიამ ზოგადად დაასკვნა, რომ დასრულებული ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებები აღიარდება კონტროლის გადაცემის მომენტში. ხელშეკრულებების უპირობოდ გადაცვლისთვის, კონტროლის მომხმარებლისთვის გადაცემა ზოგადად მოსალოდნელია სამართლებრივ საკუთრების უფლებასთან ერთად. პირობითი გადაცვლისთვის, მოსალოდნელია, რომ ამას ადგილი ექნება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებულია ყველა მნიშვნელოვანი პირობა.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

(ა) მოსაზრებები (გაგრძელება)

განვითარების ქვეშ მყოფი ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებებისთვის, კომპანიამ ზოგადად დაასკვნა, რომ მრავალ-ერთეულიანი ქონება გადაეცემა მომხმარებელს დროთა განმავლობაში, რადგან მისი ტიპური ხელშეკრულებები არ ქმნიან აქტივს ალტერნატიული სარგებლობით კომპანიისთვის და მან დაასკვნა, რომ მას აქვს აღსრულებადი უფლება განახორციელოს გადახდა მოცემული თარიღისთვის შესრულებული სამუშაოსთვის. შესაბამისად, ამ ხელშეკრულებებისთვის კონტროლის გადაცემა ხდება დროთა განმავლობაში.

(iii) ქონების კლასიფიკაცია

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

(ა) მოსაზრებები (გაგრძელება)

(iv) საიჯარო შემოსავალი

კომპანია აღიარებს საიჯარო გადასახდელებს ჩვეულებრივი იჯარებიდან, როგორც შემოსავალს წრფივი დარიცხვის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც მიიჩნევა წარმომადგენლობითად იმ შაბლონისთვის, რომელშიც საინვესტიციო ქონებით სარგებლობით მიღებული სარგებელი მცირდება.

კომპანია იჯარით გასცემს საინვესტიციო ქონებას დაკავშირებულ პირებზე და იღებს ფიქსირებულ ყოველთვიურ გადახდებს იჯარისთვის. ეს ქონებები ფუნქციონირებს, როგორც სასტუმროები და რესტორნები. იმის გამო, რომ კოვიდ-19-ის პანდემიამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია ტურისტულ და სასტუმრო ინდუსტრიებზე, ამ დაკავშირებულმა მხარეებმა მნიშვნელოვანი ზარალი გასწიეს და კომპანიამ მნიშვნელოვანი ფასდაკლება შესთავაზა მათ ყოველთვიურ საიჯარო ქირაზე. ფასდაკლებები ძალაში იქნება 2020 წლის 1 მარტიდან, სანამ სასტუმროები და რესტორნები არ განაახლებენ ფუნქციონირებას ჩვეულ რეჟიმში, ე.ი. დასრუდება პანდემია.

კომპანიამ მსჯელობის საფუძველზე დაასკვნა, რომ იმის გამო, რომ პანდემიის დასრულება და ამ ბიზნესების ფუნქციონირების აღდგენა კოვიდ-19-ის პანდემიამდე არსებულ დონეზე არსებითად სავარაუდო არ არის, საიჯარო შემოსავალი აღიარდება ფიქსირებულ ნაწილზე, რაც წარმოადგენს საიჯარო ქირას ფასდაკლების შემდეგ. სხვაობა თავდაპირველ და ფასდაკლებულ ყოველთვიურ საფასურებს შორის მიიჩნევა ცვლად გადახდად და, შესაბამისად, მისი აღიარება მოხდება შემოსავლის სახით, როდესაც იარსებებს საფასურის კლების გამომწვევი მოვლენა. შესაბამისად, ფასდაკლება არ იქნა გათვალისწინებული 2020 წელს საიჯარო შემოსავლის წრფივი დარიცხვის მეთოდით დასაანგარიშებლად, რადგან კვლავ არსებობდა პანდემიის დასრულებასთან დაკავშირებული გაურკვევლობები.

3. კოვიდ-19-ის პანდემიის ეფექტი და ფუნქციონირებადი საწარმო

2020 წელს კოვიდ-19-ის პანდემიის სწრაფი გავრცელების გამო, ბევრი ქვეყნის მთავრობამ, მათ შორის საქართველოს მთავრობამაც, შემოიღო ზომები პანდემიასთან საბრძოლველად. ეს ზომები მოიცავს მოგზაურობაზე შეზღუდვებს, კარანტინს, ბიზნესების დახურვას და გარკვეული ადგილების მასშტაბურ ჩაკეტვას. ამ ღონისძიებებმა იმოქმედა საერთაშორისო მიწოდების ჯაჭვზე, საქონლის და მომსახურებების მოთხოვნაზე და ბიზნეს-საქმიანობების მასშტაბზე. მოსალოდნელია, რომ პანდემია და მასთან დაკავშირებული საზოგადოებრივი ჯანმრთელობის დაცვისა და სოციალური ღონისძიებები გავლენას მოახდენენ ინდუსტრიების ფართო სპექტრის საწარმოების საქმიანობაზე.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

3. კოვიდ-19-ის პანდემიის ეფექტი და ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

მხარდაჭერის ღონისძიებები გატარდა მთავრობის და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ, კოვიდ-19-ის პანდემიით გამოწვეული ეკონომიკურ ვარდნასთან გამკლავების მიზნით. სხვა მრავალთან ერთად, ეს ღონისძიებები მოიცავს სესხების სუბსიდირებას დაზარალებული ინდუსტრიებისთვის, მათ შორის ტურისტული სექტორის ჩათვლით, ფიზიკური პირების იპოთეკური სესხების სუბსიდირებას, სესხის დაფარვაზე საშელავათო პერიოდების შეთავაზებას, ქონების გადასახადის და მოგების გადასახადის გადავადებას და/ან გაუქმებას კონკრეტული საწარმოებისა და თანამშრომელთა კატეგორიებისთვის, რათა ბიზნესებმა შეძლონ ლიკვიდურობით გამოწვეულ დეფიციტთან გამკლავება კოვიდ-19-ის შემაკავებელი ღონისძიებების შედეგად.

კომპანია განაგრძობს პანდემიის და ეკონომიკური პირობების ცვლილების ეფექტი მის საქმიანობებზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფინანსურ შედეგებზე. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ხელმისაწვდომი ინფორმაციის თანახმად, კომპანიამ ასახა კოვიდ-19-ის ეფექტი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეცვლილ შეფასებაში (მე-11 შენიშვნა) და ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ხელმძღვანელობისეული შეფასება, რომელიც ქვემოთ არის მოცემული.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 66,109 ლარით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 4,315 ლარი) აღემატებოდა და მან გასწია ზარალი 25,963 ლარის (2019 წ.: 2,102 ლარი) ოდენობით, ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის.

კოვიდ-19-ის პანდემიამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია კომპანიის ოპერაციებზე. მთელ მსოფლიოში და საქართველოში მთავრობების მიერ გატარებულ სავაჭრო შეზღუდვებს, მკაცრ იზოლაციას, შეკრების შეზღუდვას და კომენდანტის საათს, რომლებიც ვირუსის გავრცელების შეკავებაზე იყო ორიენტირებული, ნეგატიური გავლენა ჰქონდა სასტუმრო ინდუსტრიაზე. შედეგად კომპანიამ შეამცირა იჯარის თანხა სასტუმროებსა და რესტორნებში, რათა მათთვის პანდემიის პროცესში ფუნქციონირების შესაძლებლობა მიეცა. ამასთან, მრავალბინიან შენობებსა და სასტუმრო მომსახურებებზე მომავალ მოთხოვნებზე პანდემიის გავლენასთან დაკავშირებულმა გაურკვევლობებმა კომპანიის ხელმძღვანელობა აიძულა მისი სხვა სამშენებლო პროექტების სიჩქარის განახევრება ან შემცირება. კომპანიის ოპერაციებთან დაკავშირებით გაურკვევლობის რისკის შემცირების მიზნით, 2020 წლის განმავლობაში და 2021 წლის პირველ ნახევარში ხელმძღვანელობა ძირითადად კონცენტრირებული იყო სამშენებლო მომსახურებებზე.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

3. კოვიდ-19-ის პანდემიის ეფექტი და ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობის მიზანშეწონილად მიიჩნევს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას, კომპანია მხედველობაში იღებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- ▶ მთლიანი მოკლევადიანი ვალდებულებებიდან 32,065 ლარი უკავშირდება სასესხო კრედიტორულ დავალიანებას პარტნიორის მიმართ. ამასთან კომპანიას 1,443 ლარი მართებს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ. პარტნიორმა დაადასტურა, რომ აქვს განზრახვა და, საჭიროების შემთხვევაში, შეუძლია მოიზიდოს საკმარისი ფულადი რესურსები კომპანიაში, მათ შორის არ მოითხოვოს დაუფარავი სესხის გადახდა, რათა საშუალება მისცეს მას განაგრძოს ნორმალური ფუნქციონირება სულ მცირე 2022 წლის 31 დეკემბრამდე.
- ▶ 2020 წელს კომპანიამ სესხი აიღო ქართული კომერციული ბანკისგან 18,200 ათასი ევროს (73,225 ლარი) ოდენობით. 7,500 ათასი ევრო (24,113 ლარი) გაიცა 2020 წელს უცხოური კომერციული ბანკის არსებული სესხის რეფინანსირებაზე. დამატებით 1,400 ათასი ევრო (4,627 ლარი) და 1,000 ათასი ევრო (4,118 ლარი) გაიცა 2020 და 2021 წლებში (შესაბამისად), Swissotel-ის მიმდინარე მშენებლობის დასაფინანსებლად (მე-11 შენიშვნა). ხელმძღვანელობის აზრით, დაახლოებით 8,300 ათასი ევრო (33,393 ლარი) იქნება საჭირო Swissotel-ის მშენებლობის დასასრულებლად, შესაბამისად ამ საკრედიტო ხაზში ხელმისაწვდომი თანხები პროექტისთვის საკმარისი იქნება. მოსალოდნელია, რომ სასტუმრო ექსპლოატაციაში 2022 წელს შევა.
- ▶ კომპანიამ არ გამოიყენა 560 ათასი აშშ დოლარი (1,835 ლარი) დაკავშირებული მხარისგან 2020 წელს მიღებული სესხიდან.
- ▶ მიმდინარე ვალდებულებებში შესული 33,559 ლარი წარმოადგენს ქართული კომერციული ბანკისგან აღებული სესხის გრძელვადიან წილს, რომელიც მიმდინარეში გადავიდა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვალდებულებების დარღვევის გამო. კომპანიამ მიიღო შემდგომი უარი ვალდებულების დარღვევაზე ბანკისგან და შესაბამისად მოსალოდნელი არ არის, რომ სესხი დაიფარება ხელშეკრულებაში განსაზღვრულ დაფარვის ვადაზე ადრე.
- ▶ კომპანიამ დადგენილ ვადებში დაასრულა ორი საცხოვრებელი კომპლექსის და სტადიონის სამშენებლო სამუშაოები ზუგდიდში, ასევე სტადიონი ფოთში და წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღის მდგომარეობით, პროექტები გადიან კლიენტის შემოწმებას (მე-4 შენიშვნა).
- ▶ 2021 წელს კომპანიამ მოიგო ტენდერი და ხელშეკრულება გააფორმა გზის მშენებლობაზე მთლიანი ღირებულებით 72 მილიონი ლარი და დაიწყო სახელშეკრულებო პირობების თაობაზე მოლაპარაკებების ეტაპი მეორე გზის მშენებლობის ტენდერისთვის მთლიანი ღირებულებით 150 მილიონი ლარი (24-ე შენიშვნა). ხელშეკრულებები მოიცავს ავანსების მნიშვნელოვან რაოდენობას და ეტაპებზე დაფუძნებული სამუშაოების მიღებას და ანაზღაურებას, შესაბამისად, ხელმძღვანელობა მოელის, რომ ამ პროექტების დასრულებას არ დასჭირდება სამუშაო კაპიტალის გარე დაფინანსება და ის მარჯვს გამოიმუშავებს სამშენებლო მომსახურებების განხორციელების გზით.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

3. კოვიდ-19-ის პანდემიის ეფექტი და ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

- ▶ 2021 წელს კომპანიამ დაიწყო უძრავი ქონების განვითარების პროექტის „მწვანე ალმასი“ მე-2 ეტაპი, წინასწარი გაყიდვების ინიცირების და საწყისი სამშენებლო სამუშაოების დაწყების გზით. ამ პროექტის ფარგლებში გაყიდვების მთლიანმა რაოდენობამ 15,446 ლარს მიაღწია 2021 წელს. ხელმძღვანელობა მოელის, რომ გაყიდვებიდან მიღებული თანხები საკმარისი იქნება პროექტის დასაფინანსებლად. საჭირო არ გახდება სამუშაო კაპიტალის გარედან დაფინანსება და მარჯის გამომუშავება მოხდება პროექტის განვითარების პროცესში.
- ▶ ვაქცინაციის პროცესის დაწყება, კოვიდ-19-თან დაკავშირებული სამეცნიერო ცოდნის ზრდა და სხვა ღონისძიებები მიუთითებს გლობალური მასშტაბით და საქართველოში ვითარების თანდათანობით გაუმჯობესებაზე. 2021 წელს საქართველომ გამოჯანმრთელების ძლიერი ტენდენცია უჩვენა წლის დასაწყისიდან დღემდე ეკონომიკის 9,9%-იანი ზრდით პირველი რვა თვის განმავლობაში. ბოლო პროგნოზების თანახმად, მოსალოდნელია, რომ ტურისტული ინდუსტრია 2019 წელს არსებულ დონეს 2022 წლის ბოლოსთვის მიაღწევს. გაუმჯობესებული მოლოდინების საფუძველზე, კომპანიამ Swisshotel-ის მშენებლობა 2022 წლისთვის დაგეგმა და დაიწყო „მწვანე ალმასის“ მშენებლობის პროექტის მე-2 ეტაპი 2021 წელს.
- ▶ კომპანია ფლობს მაღალი ხარისხის საინვესტიციო ქონების პორტფელს, რომლის ჯამური სამართლიანი ღირებულება 160 მილიონ ლარზე მეტია (მე-11 შენიშვნა), რაც მნიშვნელოვნად აღემატება კომპანიის მიერ კომერციული ბანკებისგან აღებული სესხების ოდენობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რომელიც დაახლოებით 68 მილიონ ლარს შეადგენს. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ეს აძლევს კომპანიას საკმარის მოქნილობას, რომ საჭიროების შემთხვევაში მოიზიდოს დამატებითი სახსრები.

ხელმძღვანელობის აზრით ზემოაღნიშნული ინიციატივების ერთობლიობა კომპანიას უზრუნველყოფს საკმარისი ლიკვიდურობით, რომ საქმიანობა უახლოეს მომავალშიც გააგრძელოს.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ეყრდნობა არსებულ მოლოდინებსა და პროგნოზებს. არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა ისეთ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვი გამოიწვიოს კომპანიის მიერ ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნართან დაკავშირებით და, შესაბამისად, მან შესაძლოა ვერ შეძლოს მისი აქტივების რეალიზაცია და ვალდებულებების დაფარვა საქმიანობის ნორმალურ პირობებში. დღეის მდგომარეობით, ყველა ოპერაცია ეფუძნება იმ დაშვებას, რომ საქმიანობა გაგრძელდება და წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. შემოსავალი

	2020	2019
მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების რეალიზაცია		
საცხოვრებელი ფართი	5,636	19,592
ავტოსადგომი	462	598
კომერციული ფართი	867	2,014
მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების რეალიზაცია (ა)	6,965	22,204
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან (ბ)	17,016	13,193
საიჯარო შემოსავალი (გ)		
შემოსავალი სასტუმროს იჯარიდან	2,314	10,826
იჯარიდან სხვა შემოსავალი	243	789
სულ საიჯარო შემოსავალი	2,557	11,615
სხვა საოპერაციო შემოსავალი (მე-8 შენიშვნა)	2,605	2,883
სულ შემოსავალი	29,143	49,895

- (ა) შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონება 2020 და 2019 წლებში მოიცავდა შემოსავალს 1-ლი და მე-3 ეტაპების „მწვანე ალმასის“ ბინების რეალიზაციიდან.
- (ბ) 2019 წელს კომპანიამ მოიგო საჯარო ტენდერი სამშენებლო სამუშაოზე, ორი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობაზე ზუგდიდში და სტადიონების მშენებლობაზე ზუგდიდსა და ფოთში. შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან წარმოადგენს ამ სამშენებლო პროექტებიდან გამომდინარე შემოსავალს. ცვლილება სახელშეკრულებო აქტივებსა და სახელშეკრულებო ვალდებულებებში მთლიანად უკავშირდება ამ პროექტებთან დაკავშირებულ მოძრაობას (მე-18 შენიშვნა).
- (გ) კომპანია იჯარით გასცემს კომერციულ ფართებს, მათ შორის საინვესტიციო ქონებას, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე, რომლებიც ამუშავებენ აქტივებს სასტუმროებად (სასტუმრო „Ibis“ და სასტუმრო „მერკური“) და რესტორნად („დაინჰოლი“). ინდუსტრიაში პანდემიით გამოწვეული ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული პრობლემების გამო, კომპანიამ მნიშვნელოვანი ფასდაკლების შეთავაზება გააკეთა 2020 წელს, რაც ძალაში დარჩება პანდემიის დასრულებამდე (2.3(ა) შენიშვნა).

5. გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება

	2020	2019
მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების თვითღირებულება		
საცხოვრებელი ფართი	3,632	15,110
კომერციული ფართი	399	1,376
ავტოსადგომი	837	944
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	4,868	17,430
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	14,280	12,260
სულ გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება	19,148	29,690

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

6. მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები

	2020	2019
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	101	344
სარეკლამო მომსახურება	89	710
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	20	41
ქონების რეესტრის ხარჯები	12	35
დასუფთავება	2	13
პროფესიული მომსახურება	–	177
სხვა	17	139
სულ მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	241	1,459

7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2020	2019
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	1,992	2,122
პროფესიული მომსახურება	159	364
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	144	145
წარმომადგენლობითი ხარჯები	59	391
სხვა	238	292
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	2,592	3,314

პროფესიული მომსახურებები მოიცავს კომპანიის აუდიტორის ანაზღაურებას წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის 105 ლარის ოდენობით, დღგ-ის გამოკლებით (2019 წ. 114 ლარი).

8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯები)

	2020	2019
საგადასახადო სუბსიდიები (ა)	2,118	–
შემოსავალი საცხოვრებელი ობიექტების რეალიზაციაზე დაკისრებული ჯარიმებიდან	98	538
შემოსულობა მიღებული სესხის დაფარვიდან (ბ)	–	1,708
ავეჯის რეალიზაცია	–	163
სხვა	389	474
სხვა საოპერაციო შემოსავალი, სულ	2,605	2,883

(ა) 2020 წელს საქართველომ მთავრობამ გაატარა რამდენიმე საგადასახადო სუბსიდიების ღონისძიება, კოვიდ-19-ის პანდემიის პროცესში ბიზნესების მხარდაჭერის მიზნით. სუბსიდირება, რომელიც კომპანიაზე გავრცელდა, უკავშირდებოდა მოგების გადასახადის შემცირებას თანამშრომელთა ხელფასებზე, რომლებიც არ აღემატებოდა თვეში 1,5 ლარს და 2019 და 2020 წლის ქონების გადასახადის გაუქმებას სასტუმრო ბიზნესში მომუშავე საწარმოებისთვის. 2020 წელს აღიარებული შემოსულობები უკავშირდება საგადასახადო პოზიციებს, რომლებიც 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებებშია წარმოდგენილი.

(ბ) 2019 წელს კომპანიამ გრაფიკით განსაზღვრულ დაფარვის ვადაზე ადრე დაფარა სესხის ნაწილი 10,583 ლარის ოდენობით, რომელიც მართებდა პარტნიორის მიმართ, რის შედეგადაც წარმოიშვა სესხის დაფარვით გამოწვეული შემოსულობა.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯები) (გაგრძელება)

	2020	2019
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული მომსახურების ხარჯები	462	–
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	326	2,583
აენსად გადახდილი თანხების ჩამოწერა	55	467
ტენდერთან დაკავშირებული ხარჯები	–	357
გაყიდული ავეჯის თვითღირებულება	–	244
მალაზიის იჯარის ხარჯი	–	194
სხვა	201	944
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	1,044	4,789

9. მოგების გადასახადი

2020 და 2019 წლებში კომპანიამ არ გაანაწილა მოგება (დივიდენდები) და არ აღიარა მოგების გადასახადი მოგებაში ან ზარალში.

10. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები და აღჭურვილობა	ავეჯი და მოწყობილობები	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება					
2019 წლის 1 იანვარი	270	1,054	7,470	475	9,269
შესყიდვები	–	–	1,309	–	1309
გასვლები	–	–	(355)	–	(355)
2019 წლის 31 დეკემბერი	270	1,054	8,424	475	10,223
შესყიდვები	–	–	13	–	13
გასვლები	–	–	(105)	–	(105)
გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან	–	–	114	–	114
2020 წლის 31 დეკემბერი	270	1,054	8,446	475	10,245
დაგროვილი ცვეთა					
2019 წლის 1 იანვარი	–	51	2,414	364	2,829
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	20	879	81	980
გასვლები	–	–	(63)	–	(63)
2019 წლის 31 დეკემბერი	–	71	3,230	445	3,746
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	20	621	25	666
გასვლები	–	–	(79)	–	(79)
2020 წლის 31 დეკემბერი	–	91	3,772	470	4,333
წმინდა საბალანსო ღირებულება					
2019 წლის 31 დეკემბერი	270	983	5,194	30	6,477
2020 წლის 31 დეკემბერი	270	963	4,674	5	5,912

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად ამორტიზებული ერთეულები, რომლებიც კვლავ გამოიყენებოდა 365 ლარს შეადგენდა (2019 წლის 31 დეკემბერი: 183 ლარი).

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2019 და 2020 წლების განმავლობაში:

	მიწა	კომერციული ქონება	დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება				
2019 წლის 1 იანვარი	15,827	61,166	–	76,993
ნასყიდობა/მშენებლობა	–	–	4,792	4,792
გადაცემა	(9,801)	–	9,801	–
გასვლები	–	–	–	–
2019 წლის 31 დეკემბერი	6,026	61,166	14,593	81,785
ნასყიდობა/მშენებლობა	1,149	–	1,612	2,761
გადაცემა	(1,149)	(252)	1	–
გადატანები ძირითად საშუალებებში	–	(114)	–	(114)
გასვლები	–	–	–	–
2020 წლის 31 დეკემბერი	6,026	60,800	17,606	84,432
დაგროვილი ცვეთა				
2019 წლის 1 იანვარი	–	5,696	–	5,696
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,867	–	1,867
გასვლები	–	(9)	–	(9)
2019 წლის 31 დეკემბერი	–	7,554	–	7,554
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,450	–	1,450
გასვლები	–	–	–	–
2020 წლის 31 დეკემბერი	–	9,004	–	9,004
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
2019 წლის 31 დეკემბერი	6,026	53,612	14,593	74,231
2020 წლის 31 დეკემბერი	6,026	51,796	17,606	75,428

კომერციული ქონება წარმოადგენს სასტუმროს შენობებს და კომერციულ ფართებს, რომლებიც დღეს რესტორნის სახით ფუნქციონირებს. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს Swissotel-ის მშენებლობას, რომელიც 2019 წელს დაიწყო და მშენებლობის დასრულება 2022 წლისთვის იგეგმება.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები

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

გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს (IFRS) 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს. საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოიყენებოდა საბაზრო შედარებისა და შემოსავლის მეთოდები (დისკონტირებული ფულადი ნაკადები).

საბაზრო შედარებითი მეთოდი

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულების კორექტირება განისაზღვრება შემდეგი თანმიმდევრობით უპირატესობების მიხედვით: 1) დაფინანსების პირობები; 2) გაყიდვის პირობების; 3) საბაზრო პირობები; 4) ადგილმდებარეობა და 5) ფიზიკური ინდექსები.

შემოსავლის მეთოდი

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

დანახარჯების მეთოდი

დანახარჯების მეთოდი ღირებულებას ადგენს იმ ეკონომიკურ პრინციპზე დაყრდნობით, რომ მყიდველი არ გადაიხდის აქტივში იმაზე მეტს, ვიდრე დაუჯდება ანალოგიური აქტივის შესყიდვა ან აშენება, სანამ ადგილი არ ექნება ვადაგადაცელებას, არასწორ ქცევას, რისკს ან სხვა ფაქტორებს. ზოგადი სტანდარტების მეთოდი მიუთითებს ღირებულებაზე აქტივის მიმდინარე გამოცვლის ან რეპროდუქციის ხარჯის დაანგარიშებით და ფიზიკური მდგომარეობის გაუარესების და ყველა სხვა შესაბამისი დამკველების ფორმის გათვალისწინებით.

შპს „მაქრო კონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

შემდეგ ცხრილებში წარმოდგენილია მიწისა და კომერციული უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება:

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბერი	სამართლიანი ღირებულება 2020	შეფასების მეთოდი	ბოლო შეფასების თარიღი
მიწის ნაკვეთი კახეთის გზატკეცილზე	2,069	3,739	საბაზრო მეთოდი	2021 წლის 30 ივნისი
მიწის ნაკვეთი ვირსალაძის ქუჩაზე (Swissotel)	17,606	21,170	საბაზრო და დანახარჯების მეთოდი	2021 წლის 30 ივნისი
სარესტორნო ფართი რუსთაველის გამზირზე („დაინჰოლი“)	8,385	14,643	საბაზრო მეთოდი	2021 წლის 29 ივნისი
მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე (სასტუმრო „მერკური“)	25,964	65,093	საბაზრო მეთოდი	2021 წლის 13 ივნისი
მიწა და შენობა ტაბიძის ქუჩაზე (სასტუმრო „Ibis“)	21,404	59,474	საბაზრო მეთოდი	2021 წლის 29 ივნისი
	75,428	164,118		

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერი	სამართლიანი ღირებულება 2019	შეფასების მეთოდი	ბოლო შეფასების თარიღი
მიწის ნაკვეთი კახეთის გზატკეცილზე	2,069	3,728	საბაზრო მეთოდი	2020 წლის 1 მარტი
მიწის ნაკვეთი ვირსალაძის ქუჩაზე (Swissotel)	14,836	18,640	დანახარჯების მეთოდი	2020 წლის 1 მარტი
სარესტორნო ფართი რუსთაველის გამზირზე („დაინჰოლი“)	8,784	12,618	შემოსავლის მეთოდი	2020 წლის 1 მარტი
მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე (სასტუმრო „მერკური“)	26,555	66,244	შემოსავლის მეთოდი	2020 წლის 1 მარტი
მიწა და შენობა ტაბიძის ქუჩაზე (სასტუმრო „Ibis“)	21,987	63,950	შემოსავლის მეთოდი	2020 წლის 1 მარტი
	74,231	165,180		

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

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

რესტორნის ფართი რუსთაველის გამზირზე წარმოადგენს რესტორან „დაინჰოლს“. 2016 წლიდან რესტორანი იჯარით გადაეცა „მაქრო ფუდს“ (23-ე შენიშვნა).

ვირსალადის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე 2019 წელს კომპანიამ Swissotel-ის შენობის მშენებლობა დაიწყო. სასტუმრო ბიზნესში წარმოქმნილმა გაურკვევლობებმა იმოქმედა პროექტის განვითარების ტემპის შენელებაზე. თუმცა მშენებლობა ახალი ძალით განახლდა 2021 წელს და სასტუმროს დასრულება 2022 წლის შუა თვეების განმავლობაში იგეგმება.

12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
„მწვანე ბუდაპეშტი“	603	603
„მწვანე ალმასი“ 1-ლი ეტაპი	6,514	10,590
„მწვანე ალმასი“ მე-3 ეტაპი	3,208	4,000
სულ მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	10,325	15,193
„მწვანე ალმასი“ მე-2 ეტაპი	4,825	4,825
სულ გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	4,825	4,825

პროექტი „მწვანე ბუდაპეშტი“, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ფანჯიკიძის ქ. №22-ში, კომპანიის მიერ აგებული პირველი საცხოვრებელი კომპლექსია. მშენებლობა 2016 წელს დასრულდა. კომპლექსის მთლიანი ფართობი 11,700 კვადრატული მეტრია. აქედან 3,500 კვადრატული მეტრი რეკრეაციული ზონაა. „მწვანე ბუდაპეშტი“ შედგება 351 ბინისგან და კომპანია კლიენტებს სრულად გარემონტებულ ბინებს სთავაზობს.

პროექტი „მწვანე ალმასი“ კომპანიის საცხოვრებელი კომპლექსის მეორე პროექტია. პროექტი დაიწყო 2016 წლის მაისში. კომპლექსი გაშენებულია 69,444 კვადრატულ მეტრზე, რომელთაგან 23,150 კვადრატული მეტრი მწვანე ზონაა. „მწვანე ალმასი“ 1,686 ბინას მოიცავს და პროექტი სამ ეტაპად განხორციელდება. კომპანიამ 1-ლი ეტაპის მშენებლობა 2018 წლის მაისში დაასრულა. მე-3 ეტაპის მშენებლობა 2017 წლის სექტემბერში დაიწყო და 2019 წლის მაისში დასრულდა.

„მწვანე ალმასის“ მე-2 ეტაპის მშენებლობა ჯერ არ დაწყებულა და გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება წარმოადგენს იმ მიწის ნაკვეთის ნაწილს, რომელზეც უნდა განხორციელდეს „მწვანე ალმასის“ პროექტის დარჩენილი სამშენებლო სამუშაოები.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ნაშთი 1 იანვარს	20,018	21,232
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	16,216
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-5 შენიშვნა)	(4,868)	(17,430)
ნაშთი 31 დეკემბერს	15,150	20,018

13. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ნედლეული და მასალები	3,649	2,960
სხვა საქონელი	270	187
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, სულ	3,919	3,147

14. გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
სამშენებლო სამუშაოებზე გადახდილი ავანსები	1,480	357
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	230	–
სამშენებლო მასალებზე გადახდილი ავანსები	154	175
ავანსად გადახდილი ხელფასი	152	311
სულ გადახდილი ავანსები	1,090	987
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	3,106	1,830

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

15. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
საიჯარო დებიტორული დავალიანებები (23-ე შენიშვნა)	3,143	2,591
დაკავებული თანხების გარანტია სამშენებლო მომსახურებიდან (ა)	1,765	729
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მარაგებად კლასიფიცირებული უმრავი ქონების რეალიზაციიდან	1,059	1,942
სხვა დებიტორული დავალიანებები	1,161	1,259
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	7,128	6,521

- (ა) დაკავებული თანხების გარანტია სამშენებლო მომსახურებიდან წარმოადგენს ყოველი თვის გადასახადის 5%-ს, რომელიც მიიღება ზუგდიდის და ფოთის პროექტებისთვის და რომელსაც იკავებს კლიენტი უზრუნველყოფის სახით, მშენებლობის დასრულებიდან ერთი წლის განმავლობაში.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უპროცენტო ფინანსური აქტივებია. სავაჭრო დებიტორული ანგარიშების ვადიანობის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის დეკემბრისთვის ასეთია:

	სულ	არც ვადგადაცი- ლებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადგადაცილებული, მაგრამ არა გაუფასურებული				
			<60 დღე	60-120 დღე	60-120 დღე	180-360 დღე	>360 დღე
2020 წლის 31 დეკემბერი	7,128	3,190	65	145	147	522	3,059
2019 წლის 31 დეკემბერი	6,521	2,896	83	169	162	768	2,443

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

16. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	339	619
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	–	528
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	339	1,147

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ქართულ ბანკში შეზღუდული წვდომის ანგარიშზე განთავსებული აქვს 528 ლარი, უცხოელი მომწოდებლისგან ლიფტების შეძენისთვის გაცემული ავანსის გარანტიის სახით.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

17. კაპიტალი

2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 25,339 ლარს.

2020 ან 2019 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

18. სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
სახელშეკრულებო ვალდებულება		
სამშენებლო მომსახურებებთან დაკავშირებული ავანსები	2,966	11,087
სულ სახელშეკრულებო ვალდებულება	2,966	11,087
სახელშეკრულებო აქტივები		
სამშენებლო სახელშეკრულებო აქტივი	169	830
სულ სახელშეკრულებო აქტივები	169	830

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

2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოადგენს ზუგდიდის მუნიციპალიტეტისგან მიღებული ავანსის თანხებს ზუგდიდში საცხოვრებელი კომპლექსების და სტადიონის და ფოთში სტადიონის მშენებლობის მიზნით. სახელშეკრულებო ვალდებულებების შემოსავლად აღიარება მოსალოდნელია 2021 წელს, რომელიც უკავშირდება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაუკმაყოფილებელ შესასრულებელ ვალდებულებებს.

სახელშეკრულებო აქტივი ასევე უკავშირდებოდა სამშენებლო პროექტს ზუგდიდში და წარმოადგენს უკვე შესრულებულ სამშენებლო სამუშაო აღურიცხავ თანხას 2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

19. მიღებული სესხები

	ვალუტა	დაფარვის ვადა	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი (ა)	ევრო	2028	47,971	11,497
უცხოური კომერციული ბანკის სესხი (ბ)	ევრო	2026	–	22,759
სხვა სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან (გ)	აშშ დოლარი	2022-2030	17,515	13,411
სხვა სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან (გ)	ლ	2021	2,600	–
პარტნიორისგან მიღებული სესხი (დ)	ევრო	2021	31,711	18,946
პარტნიორისგან მიღებული სესხი (დ)	აშშ დოლარი	2021	354	70
სესხი საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან (ე)	აშშ დოლარი	2023	1,443	–
სულ მიღებული სესხები			101,594	66,683
მიმდინარე წილი			85,306	15,148
გრძელვადიანი წილი			16,288	51,535

(ა) ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი

2019 წლის ბოლოსთვის კომპანიამ გააფორმა სესხის ხელშეკრულება ქართულ კომერციულ ბანკთან საკრედიტო ხაზზე 18,200 ათასი ევროს ოდენობით. 8,900 ათასი ევრო გაიცა საკრედიტო ხაზის ფარგლებში 2020 წელს. ამ თანხით განხორციელდა უცხოური კომერციული ბანკის სესხის რეფინანსირება და Swissotel-ის მიმდინარე მშენებლობის დაფინანსება (მე-11 შენიშვნა). 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ამოუღებელი სასესხო ვალდებულება ამ საკრედიტო ხაზის ფარგლებში 9,300 ათას ევროს შეადგენდა, საიდანაც დამატებით 1,000 ათასი ევრო იქნა გახარჯული 2021 წელს.

(ბ) უცხოური კომერციული ბანკის სესხი

სესხი უცხოური კომერციული ბანკისგან დაფინანსდა A სესხით 2020 წელს. კომპანიამ გადაიხადა ჯარიმა სესხის წინსწრებით დაფარვისთვის 1,494 ლარის ოდენობით, რაც აღრიცხულია ფინანსური ხარჯების ნაწილში.

(გ) სხვა სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან

2020 წლის განმავლობაში კომპანიამ რამდენიმე სესხი აიღო ქართული კომერციული ბანკებისგან ლიკვიდურობის მართვისა და მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური ხარჯების მართვის მიზნით.

(დ) პარტნიორისგან მიღებული სესხი

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

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

19. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

(ე) დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხი

კომპანიამ მიიღო სესხი 1.000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან სამუშაო კაპიტალის დაფინანსების მიზნით, საიდანაც მხოლოდ 440 ათასი აშშ დოლარი გამოიყენა 2020 წლის განმავლობაში. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დაუფარავი ნაშთი 1,443 ლარს შეადგენდა.

(ვ) საპროცენტო ხარჯები

სესხებზე გაწეულმა მთლიანმა საპროცენტო ხარჯმა 2020 წელს 9,773 ლარი შეადგინა (2019 წ.: 6,383 ლარი), ხოლო უცხოური ფინანსური დაწესებულებისგან აღებული სესხის წინსწრებით დაფარვით გამოწვეული ზარალი 1,494 ლარი იყო. 2019 წელს შემოსულობა სესხის წინსწრებით დაფარვიდან „სხვა საოპერაციო შემოსავალში“ აღირიცხა.

(ზ) გირაო

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგი აქტივები დაგირავებული იყო უზრუნველყოფის სახით ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხების საფუძველზე.

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ძირითადი საშუალებები (საოფისე შენობა)	900	919
საინვესტიციო ქონება	37,861	13,450
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	7,379	4,254
სულ დაგირავებული აქტივების საბალანსო ღირებულება	46,140	18,623

(თ) ვალდებულებები

კომპანიას გაფორმებული აქვს რამდენიმე ფინანსური და არაფინანსური ვალდებულება, რომელიც ერთერთ ქართულ კომერციულ ბანკთან გაფორმებულ სასესხო ხელშეკრულებაზე ვრცელდება. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არღვევდა რამდენიმე ვალდებულებას და მიღებული აქვს შემდგომი უარი 2021 წელს (მე-3 შენიშვნა).

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

19. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

ცვლილებები საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	2019 წლის 31 დეკემბერი	მიღებული ძირითადი თანხა	გადახდილი ძირითადი თანხა	ფინანსური ხარჯები	გადახდილი პროცენტი	წმინდა საკუთხო ზარალი	სესხის წინსწრებით დაფარვის ეფექტი	2020 წლის 31 დეკემბერი
2020 მიღებული სესხები	66,683	41,117	(30,593)	9,773	(6,520)	19,640	1,494	101,594
სულ	66,683	41,117	(30,593)	9,773	(6,520)	19,640	1,494	101,594

	2018 წლის 31 დეკემბერი	მიღებული ძირითადი თანხა	გადახდილი ძირითადი თანხა	ფინანსური ხარჯები	გადახდილი პროცენტი	წმინდა საკუთხო ზარალი	სესხის წინსწრებით დაფარვის ეფექტი	2019 წლის 31 დეკემბერი
2019 მიღებული სესხები	69,001	43,022	(44,526)	5,745	(5,448)	597	(1,708)	66,683
სულ	69,001	43,022	(44,526)	5,745	(5,448)	597	(1,708)	66,683

20. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	1,556	2,456
სამშენებლო აღჭურვილობასთან დაკავშირებული დავალიანება (23-ე შენიშვნა)	275	429
გასაცემი ხელფასები	48	203
საგადასახადო კრედიტორული დავალიანება	–	1,009
სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,361	1,168
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	3,240	5,265

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

(ა) საკრედიტო რისკი

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

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებების ნაშთი წარმოიშვება პირდაპირ კომპანიის ოპერაციებიდან. სასესხო მოთხოვნა წარმოადგენს გაცემულ სესხებს დაკავშირებულ მხარეებზე: შპს „მაქრო ფუდი“ და შპს „მაქრო ჰოლმი“. კომპანია ყველა ამ დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებულ საკრედიტო რისკს მართავს დებიტორებთან რეგულარული კომუნიკაციით მათი კრედიტუნარიანობის გადასამოწმებლად, რაც მხედველობაში მიიღება მომავალი სავაჭრო პარტნიორობის გადაწყვეტისას. საცხოვრებელი ფართის გაყიდვის შემთხვევაში, კომპანია კლიენტებისგან მოითხოვს საავანსო გადახდებს შესყიდული ქონების მთლიანი ღირებულების 20-30%-ის ოდენობით და საკუთრების უფლებას არ გადასცემს დავალიანების სრულად ამოღებამდე. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ დებიტორული დავალიანების არსებობის შემთხვევაში, რისკი შემცირდება პარტნიორისთვის გადასახდელი სესხის არსებობით, რომლის მთლიანი ღირებულება მნიშვნელოვნად აღემატება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მისაღებ ნებისმიერ თანხას.

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

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური მოცულობა საანგარიშგებო თარიღისთვის წარმოადგენს სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საბალანსო ღირებულებას 7,128 ლარის (2019 წლის 31 დეკემბერი: 6,521 ლარი) ოდენობით, გაცემულ სესხს 1,305 ლარის (2019 წლის 31 დეკემბერი: 2,411 ლარი) ოდენობით, სახელშეკრულებო აქტივს 169 ლარის (2019 წლის 31 დეკემბერი: 830 ლარი) ოდენობით და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს 339 ლარის (2019 წლის 31 დეკემბერი: 1,147 ლარი) ოდენობით. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების და დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობის ანალიზი 23-ე შენიშვნაშია წარმოდგენილი.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ბ) ლიკვიდურობის რისკი

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

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

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

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

ფინანსური ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	მოთხოვნამდე	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	47,736	2,207	45,062	22,436	2,952	120,393
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	3,240	–	–	–	3,240
საიჯარო ვალდებულებები	–	24	20	24	–	68
სულ	47,736	5,471	45,082	22,460	2,952	123,701

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

კომპანიის მოკლევადიანი ლიკვიდურობის მართვის გეგმებთან დაკავშირებული განხილვები დეტალურად იხილეთ მე-3 შენიშვნაში.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(გ) სავალუტო რისკი

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

კომპანიის სავალუტო რისკები ასეთია:

	აშშ დოლარში გამოხატული		ევროში გამოხატული	
	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	266	818	–	–
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	5,057	4,533	–	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	(730)	(560)	–	–
მიღებული სესხი	(19,321)	(13,481)	(79,682)	(53,207)
ნეტო-პოზიცია 31 დეკემბერს	(14,728)	(8,690)	(79,682)	(53,207)

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

	სავალუტო კურსის ცვლილება	ეფექტი დასაბეგრ მოგებაზე
2020 წლის 31 დეკემბერი		
აშშ დოლარი	15.00%	(2,209)
აშშ დოლარი	-7.00%	1,031
ევრო	16.00%	(12,749)
ევრო	-8.00%	6,375

	სავალუტო კურსის ცვლილება	ეფექტი დასაბეგრ მოგებაზე
2019 წლის 31 დეკემბერი		
აშშ დოლარი	10.00%	(869)
აშშ დოლარი	-5.00%	434
ევრო	10.00%	(5,321)
ევრო	-5.00%	2,660

(დ) კაპიტალის მართვა

კომპანიის კაპიტალის მართვის ფუნქციის უმთავრესი მიზანია დადებითი კაპიტალის შენარჩუნება. კომპანიას არ ეხება კაპიტალის გარე შეზღუდვები და მოთხოვნები. კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის რამე ფორმალიზებული პოლიტიკა.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ე) ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

	საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბერი	სამართლიანი ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბერი	აუდიარებელი ზარალი 2020 წლის 31 დეკემბერი	საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერი	სამართლიანი ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერი	აუდიარებელი ზარალი 2019 წლის 31 დეკემბერი
პარტნიორისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები	32,065	33,784	(1,719)	19,016	25,039	(6,023)
დაკავშირებული მხარისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები	1,443	1,277	166	–	–	–
სამართლიანი ღირებულების მთლიანი აუდიარებელი ცვლილება			(1,553)			(6,023)

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

22. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო რეგულაციები ხშირად ბუნდოვანია და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში ჩვეულებრივ გაცილებით მაღალია, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობის აზრით კომპანია არსებითად შეესაბამება მის საქმიანობაზე გავრცელებულ საგადასახადო კანონებს და აღიარებს ანარიცხს იმ შემთხვევაში, თუ მოელის, რომ რისკი გამოიწვევს ეკონომიკური რესურსების საწარმოდან გადინებას. თუმცა, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

22. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

ვალდებულებების შესრულების გარანტიები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში კომპანია სხვადასხვა ტიპის გარანტიებს გასცემს. შესრულების გარანტიის მიზანია სამშენებლო სამუშაოების დასრულების გარანტირება და წარმოადგენს მთლიანი სახელშეკრულებო თანხის 5%-ს. კომპანია ასევე გასცემს მიღებული ავანსების გარანტიებს. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას აქვს ქართული კომერციული ბანკებისგან ღია გარანტიები უზრუნველყოფის გარეშე 9,726 ლარის (2019 წლის 31 დეკემბერი: 15,420 ლარი) ოდენობით შესრულების და ავანსის გარანტიების სახით, რომელიც გაიცემა მიმდინარე სამშენებლო პროექტისთვის. შესრულების წინასწარი გარანტია თანდათანობით მცირდება, შუალედური გადახდის სერტიფიკატის ხელმოწერის დროს.

კაპიტალური ვალდებულებები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა 38,275 ლარის ოდენობით ვალდებულება (2019 წლის 31 დეკემბერი: 63,901 ლარი), რომელიც უკავშირდებოდა ორ სამშენებლო ხელშეკრულებას - ზუგდიდის საცხოვრებელ კომპლექსს და Swissotel-ს.

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - კომპანია, როგორც მოიჯარე

კომპანიას იჯარით აქვს აღებული გარკვეული კომერციული საოფისე ფართი იმპორტირებული ავეჯისა და ინტერიერის აქსესუარების გასაყიდად. იქედან გამომდინარე, რომ კომპანიის ხელმძღვანელობამ მიიღო გადაწყვეტილება ავეჯის რეალიზაციის შეჩერების შესახებ, მომდევნო წლის ბოლოსთვის ისინი შეწყვეტენ შესაბამისი იჯარის ხელშეკრულებასაც. კომპანიის, როგორც მოიჯარის ვალდებულებებია:

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მოიჯარე)		
- არაუგვიანეს 1 წლისა	-	18
- 1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	-	-
სულ	-	18

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - კომპანია, როგორც მეიჯარე

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

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მეიჯარე)		
- არაუგვიანეს 1 წლისა	665	11,626
- 1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	2,349	44,031
- 5 წელზე გვიან	1,749	43,744
სულ	4,763	99,401

მოიჯარეების - საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული პრობლემების გამო, კომპანიამ მათ მნიშვნელოვანი ფასდაკლებები შესთავაზა, რომლებიც დეტალურად მე-4 შენიშვნაშია განხილული.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

2020 წლის 31 დეკემბერი	გაყიდვები	შესყიდვები	მოთხოვნები	ვალდებულებები
პარტნიორი (ა)	–	–	297	–
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	–	–	19	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
შპს „მაქრო ტურიზმი“ (ბ)	2,328	–	335	–
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	311	–	2,444	–
შპს „მაქრო ჰოუმი“ (ზ)	635	–	666	–
შპს „მაქრო“ (ე)	–	–	–	131
შპს „ბოსფორ სტროი“	–	–	–	21
„Gemigaya Sirketi MMC“ (ვ)	–	1,120	–	120
„Arkoz Gazbeton A.S PARTICIPANTS“	–	–	63	–
„Arkoz Madencilik A.S“	–	–	364	–
	3,274	1,120	4,188	272
2019 წლის 31 დეკემბერი	გაყიდვები	შესყიდვები	მოთხოვნები	ვალდებულებები
პარტნიორი (ა)	–	–	297	–
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	183	309	19	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
შპს „მაქრო ტურიზმი“ (ბ)	10,826	–	–	2,160
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	789	3	2,068	–
შპს „ბოსფორ სტროი“	–	–	–	21
შპს „მაქრო“ (ე)	–	1,229	–	258
შპს „მაქრო ჰოუმი“ (ზ)	413	4	735	–
„Arkoz Gazbeton A.S PARTICIPANTS“	–	–	63	–
„Arkoz Madencilik A.S“	–	410	746	410
	12,211	1,955	3,928	2,849

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

	საპროცენტო ხარჯები 2020	საპროცენტო ხარჯები 2019	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
მიღებული სესხები				
აქციონერისგან მიღებული სესხი (ა)	5,855	2,373	32,065	19,016
დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხი	15	–	1,443	–
სულ მიღებული სესხი	5,870	2,373	33,508	19,016
	საპროცენტო შემოსავალი 2020	საპროცენტო შემოსავალი 2019	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
გაცემული სესხი				
შპს „ბოსფორ სტროი“	14	20	–	–
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	158	96	746	1,919
შპს „მაქრო ჰოლმი“	77	16	559	492
სულ გაცემული სესხი	249	132	1,305	2,411

- (ა) პარტნიორისგან მიღებული სესხების შესახებ უფრო დაწვრილებით მოცემულია მე-19 შენიშვნაში.
- (ბ) სასტუმრო „მერკურისა“ და სასტუმრო „Ibis Style“ საქმიანობას შპს „მაქრო ტურიზმი“ წარმართავს და კომპანია ფიქსირებულ ყოველთვიურ საიჯარო შემოსავალს იღებს (22-ე შენიშვნა). 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია ფლობს დებიტორული დავალიანების ნაშთს 335 ლარის ოდენობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: მიღებული ავანსი 2,160 ლარი).
- (გ) შპს „მაქრო ფუდი“ წარმართავს რესტორანია „დაინჰოლი“ საქმიანობას და კომპანია ფიქსირებულ ყოველთვიურ საიჯარო შემოსავალს იღებს (22-ე შენიშვნა). 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შპს „მაქრო ფუდის“ დავალიანება მოიცავს 2,444 ლარის (2019 წლის 31 დეკემბერი: 1,906 ლარი) საიჯარო დებიტორულ დავალიანებას. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დამატებით ასევე არსებობდა ავანსი 162 ლარის ოდენობით.
- (დ) 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს „მაქრო ჰოლმის“ მიერ მართებული თანხა წარმოადგენს სხვადასხვა სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოებისთვის, ავტოსატრანსპორტო საშუალებების გაყიდვით და გაცემული სესხებისთვის მართებულ თანხებს 666 ლარის (2019 წლის 31 დეკემბერი: 735 ლარი) ოდენობით.
- (ე) კომპანიამ შეიძინა ავეჯი და მოწყობილობები, ასევე სხვა მასალები შპს „მაქროსგან“ მის მიერ აგებული სამშენებლო უძრავი ქონების დეკორაციის მიზნით. ეს თანხა წარმოადგენს კრედიტორულ დავალიანებას წინა წელს განხორციელებული შესყიდვებისთვის.
- (ვ) კომპანიამ შეიძინა საბურღი მოწყობილობა სამშენებლო სამუშაოებისთვის.
- (ზ) საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან სავაჭრო დებიტორული ანგარიშებისა და გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობა.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ დარჩენილი დაუფარავი დებიტორული დავალიანებისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემული სესხების მთლიანი თანხის ამოღება შესაძლებელია, რადგან, იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაქტებს გაუჭირდებათ კომპანიის მიმართ აღებული ვალდებულებების შესრულება, ისინი დაიფარება პარტნიორისგან მიღებულ სესხებთან გაქვითვით. პარტნიორმა მკაფიოდ დაადასტურა თავისი განზრახვა, რომ უზრუნველყოს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიერ კომპანიისთვის გადასახდელი თანხები პარტნიორის მიმართ არსებული სასესხო დავალიანებით.

ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

კომპანიის წამყვანი ხელმძღვანელობა 2020 და 2019 წლებში ორი პირისგან შედგება. მათი მთლიანი ანაზღაურება მოიცავდა 517 ლარის ოდენობის ხელფასებს და პრემიებს (2019 წ.: 536 ლარი). წამყვან ხელმძღვანელობას ასევე შესყიდული აქვს ავტოსადგომები და ავტომობილები 183 ლარის ოდენობით 2019 წელს. 2020 წელს ერთადერთი ოპერაცია წამყვან ხელმძღვანელობასთან იყო კომერციული ქონების ნასყიდობის გაუქმება და 53 ათასი ლარის დაბრუნება.

24. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

(ა) სესხები

2021 წელს კომპანიამ გამოიყენა 5,074 ლარი ქართული კომერციული ბანკებისგან აღებული სესხებიდან.

ბ) ტენდერები

2021 წელს კომპანიამ გააფორმა ხელშეკრულება აბასთუმნის გზის სამშენებლო სამუშაოების შესრულებაზე მთლიანი ღირებულებით 72 მილიონი ლარი. კომპანია ექსკლუზიურად იმუშავებს ავანსების საფუძველზე. ამასთან, კომპანიამ მონაწილეობა მიიღო ტენდერში საგარეჯოს შემოვლითი გზის მშენებლობაზე 149,8 მილიონი ლარის წინადადებით. კომპანიამ მოიგო ტენდერი ამ ფასით, თუმცა დღეისათვის მიმდინარეობს მოლაპარაკებები საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროსთან სხვა პირობების შესატანხმებლად. საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროსთან მოლაპარაკებების დასრულება იგეგმება 2021 წლის ბოლოსთვის.

გ) „მწვანე ალმასის“ მშენებლობის მე-2 ეტაპი

2021 წლის მაისში კომპანიამ დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „მწვანე ალმასი“ სამშენებლო სამუშაოების მე-2 ეტაპი.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“ მმართველობითი ანგარიშგება

1. საქმიანობის მიმოხილვა

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

მისი საქმიანობის ძირითად მიმართულებას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა. ასევე მის მიერ აშენებული ფართების გაქირავება. აღნიშნული საქმიანობით კომპანიამ მნიშვნელოვანი ადგილი დაიკავა ქართულ ბაზარზე. საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარი საგრძნობლად დაიხვეწა და იგი დღესდღეობით დეველოპმენტის კუთხით არსებულ შეთავაზებებს ფაქტობრივად ყველა სახის უძრავ ქონებას სთავაზობს, იქნება ეს საცხოვრებელი, საოფისე, საცალო, სასტუმრო თუ სასაწყობო ფართები.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენისთვის“ მთავარ სამომხმარებლო ბაზას წარმოადგენს მოსახლეობა, რომელსაც სურვილი აქვს შეიძინოს ხელმისაწვდომი, მაღალხარისხიანი ბინები თბილისში. სამშენებლო კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“-ის უმსხვილესი პროექტია - საცხოვრებელი კომპლექსი „მწვანე ბუდაპეშტი“, რომელიც დიდ ყურადღებას იპყრობს მშენებლობის მაღალი ხარისხით, არქიტექტურითა და მრავალფეროვანი ინფრასტრუქტურით.

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

საცხოვრებელმა კომპლექსმა თბილისში სრულიად ახალ, თანამედროვე ცხოვრების სტილს ჩაუყარა საფუძველი. კომპანიის გამოცდილებიდან გამომდინარე პროექტი ოპტიმალურად და ფუნქციურადაა დაგეგმარებული, რაც „მწვანე ალმასის“ მომავალი მოზინადრეების საცხოვრებელ სტანდარტებს აამაღლებს და ათასობით ადამიანის ცხოვრების წესს შეცვლის. პროექტი თავისი მასშტაბურობითა და უნიკალურობით სამშენებლო სექტორში მნიშვნელოვან ადგილს იკავებს.

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

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)

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

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

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

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

კომპანიის საქმიანობის ერთ-ერთი მიმართულებაა სასტუმროების აშენება და აშენებული შენობების, მასში განთავსებული ინვენტარით სასტუმრო მომსახურების მქონე იურიდიულ პირებზე იჯარით გადაცემა. ქ. თბილისში აშენდა და ფუნქციონირებს სასტუმროები „მერკური“ და „იბისი“, ხოლო ბოლო წლებში საქართველოში უცხოელი ტურისტებისა და საერთაშორისო და შიდა ვიზიტორების რაოდენობის ზრდამ განაპირობა ის, რომ კომპანიამ 2019 წლიდან ქალაქის ძველ უბანში ვირსალაძის ქუჩაზე N3-ში აშენებს კიდევ ერთი სასტუმროს - „სვისოტელს“.

2019 წლის საანგარიშო პერიოდში სახელმწიფო შესყიდვების კანონის საფუძველზე შპს „მაქრო ქონსტრაქშენმა“ მონაწილეობა მიიღო სამშენებლო საქმიანობის სფეროში სახელმწიფოს მიერ გამოცხადებულ ელექტრონულ ტენდერებში. 2019 წლის იანვრის თვიდან კომპანია ქ. ზუგდიდში ახორციელებს იძულებით გადაადგილებული პირებისათვის 2 და 3 შეწყვილებული მრავალბინიანი სახლის სამშენებლო სამუშაოებს, 2019 წლის ოქტომბრის თვიდან ქ. ზუგდიდში არსებული საფეხბურთო სტადიონის და ახალი ხელოვნურსაფარიანი სათადარიგო სტადიონის სამშენებლო სამუშაოებს, ხოლო 2019 წლის დეკემბრის თვიდან დაიწყო ქ. ფოთში არსებული საფეხბურთო სტადიონის სამშენებლო სამუშაოები.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)

2021 წლის პირველ ნახევარში დაიწყო „მწვანე ბუდაპეშტის“ მესამე ეტაპის სამშენებლო სამუშაოები.

2020 წლის საანგარიშო პერიოდში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რელიზაციით მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 6 965 ათასი ლარი, ხოლო მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რელიზაციით მიღებულმა მოგებამ 2 097 ათასი ლარი. გარდა ბინების რელიზაციისა შპს „მაქრო ქონსტრაქშენს“ შემოსავლები მიღებული აქვს სამშენებლო მომსახურებიდან - 17 016 ათასი ლარი, საიჯარო მომსახურებიდან - 2 557 ათასი ლარი. 2020 წლის პერიოდში შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ მთლიანმა შემოსავლებმა სულ შეადგინა 29,143 ათასი ლარი.

2. კომპანიის ხედვა და მიზნები

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

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

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

3. შრომის უსაფრთხოება

საქართველოში საქმიანობის დაწყების დღიდან სამშენებლო კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“ დიდ ყურადღებას აქცევს შრომის უსაფრთხოებას. კომპანიაში შექმნილია და ფუნქციონირებს შრომის უსაფრთხოების განყოფილება/სამსახური. აღნიშნული განყოფილება/სამსახური ქვეყანაში მოქმედი ნორმატიული აქტების, რეგლამენტებისა და სტანდარტების საფუძველზე, ასევე საერთაშორისო ნორმების გათვალისწინებით ახორციელებს კონტროლს სამშენებლო პროცესების უსაფრთხო მიმდინარეობაზე. კომპანიის შრომის უსაფრთხოების

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

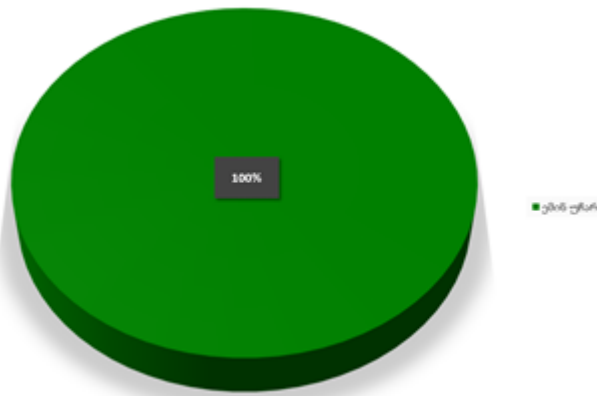
მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)

განყოფილებაში/სამსახურში დასაქმებულები არიან შესაბამისი კვლიფიკაციის მქონე შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტები, რომლებიც უზრუნველყოფენ შრომის უსაფრთხოების ღონისძიებების დანერგვასა და მართვას. სამშებლო ობიექტს ემსახურება სამშებლო ობიექტის ექთანი.

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

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

4. კომპანიის მესაკუთრე



მესაკუთრე

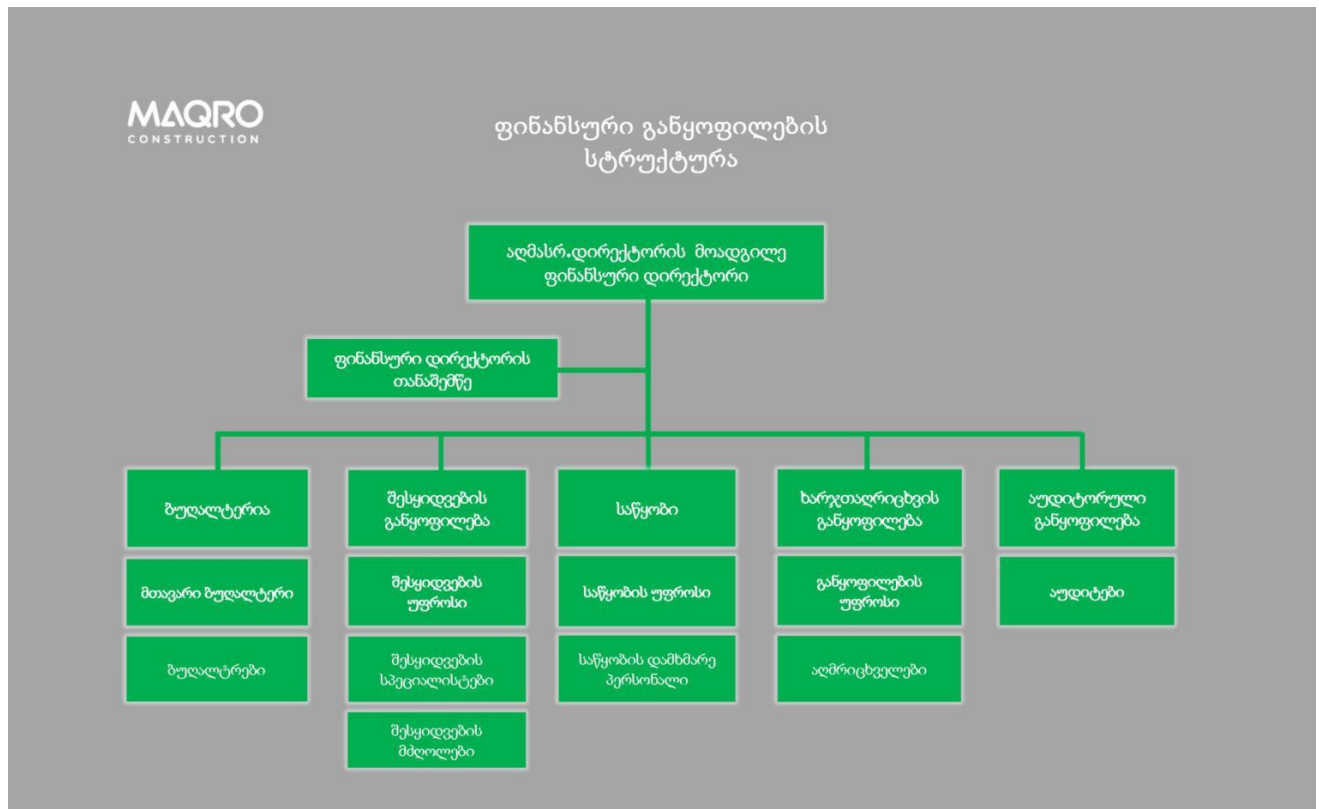
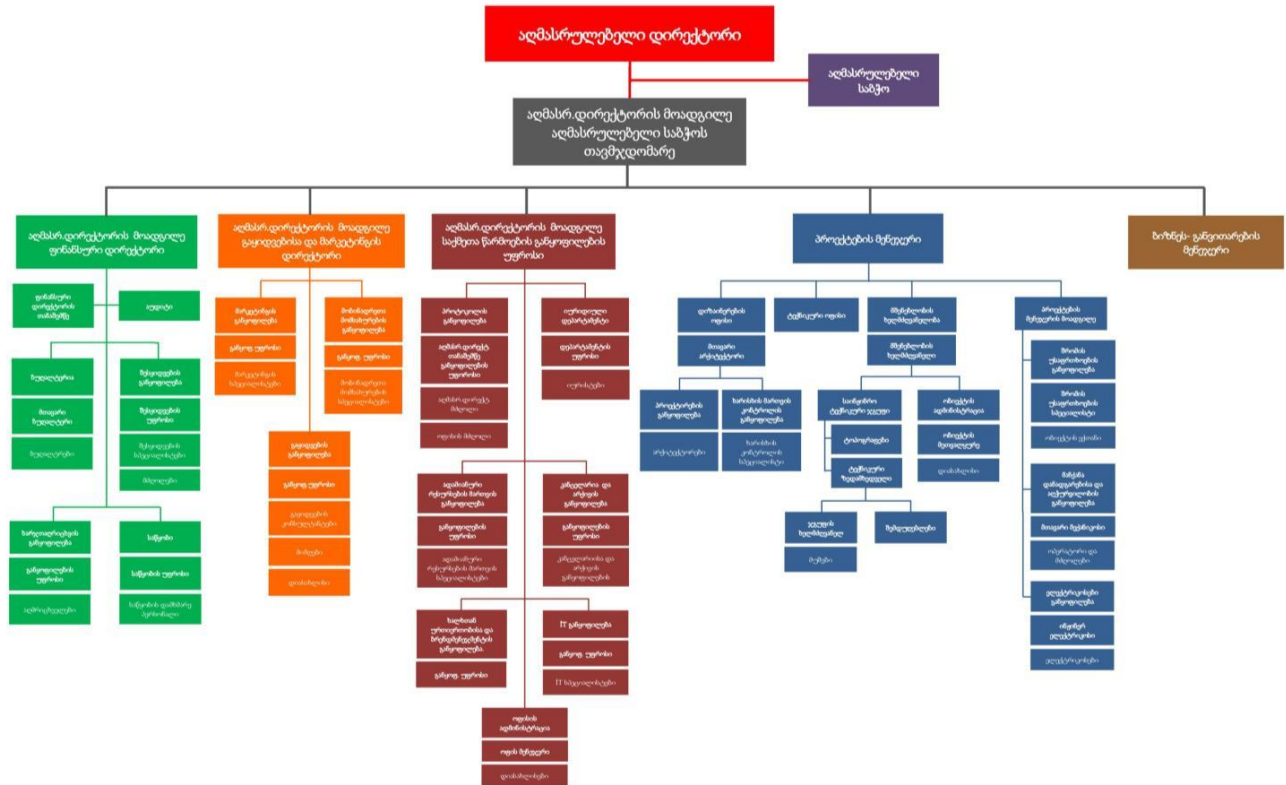
ემინ უზარ, საქართველო, 15682411266, U 08449945, 01701133796 /თურქეთი/ - წილი 100%.

5. კომპანიის ძირითადი სტრუქტურა

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

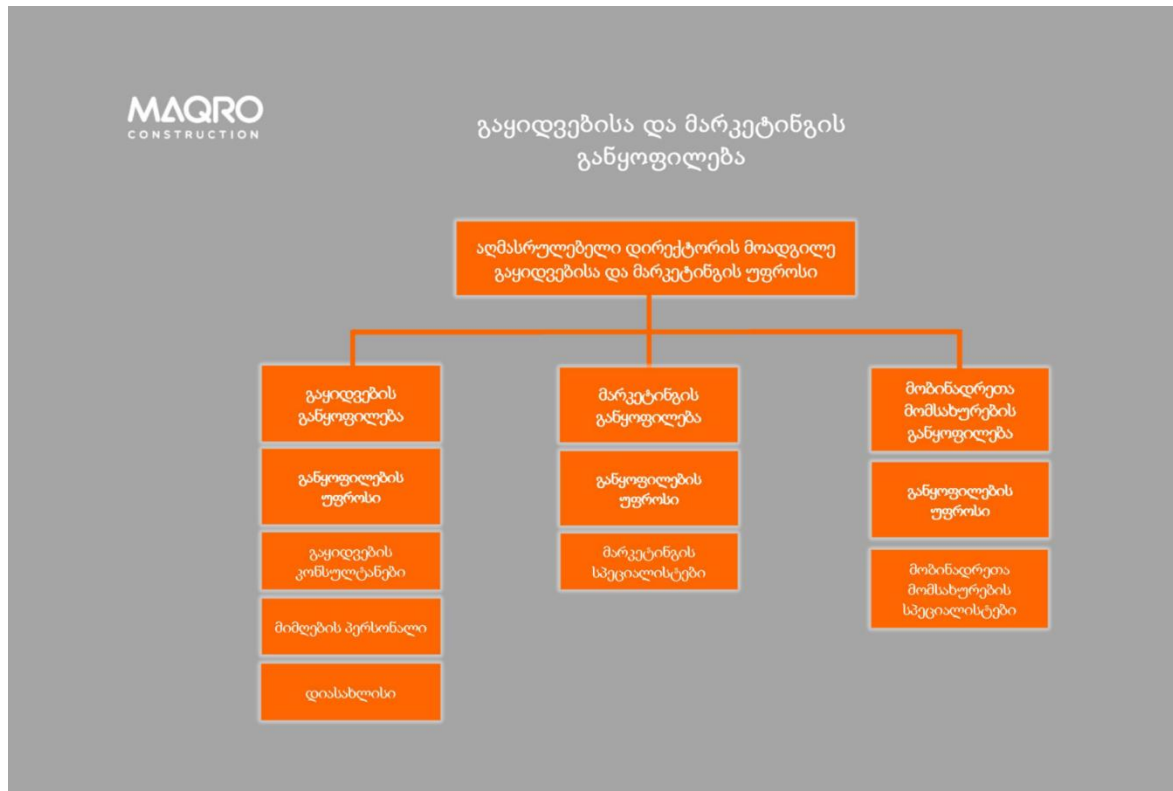
შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)



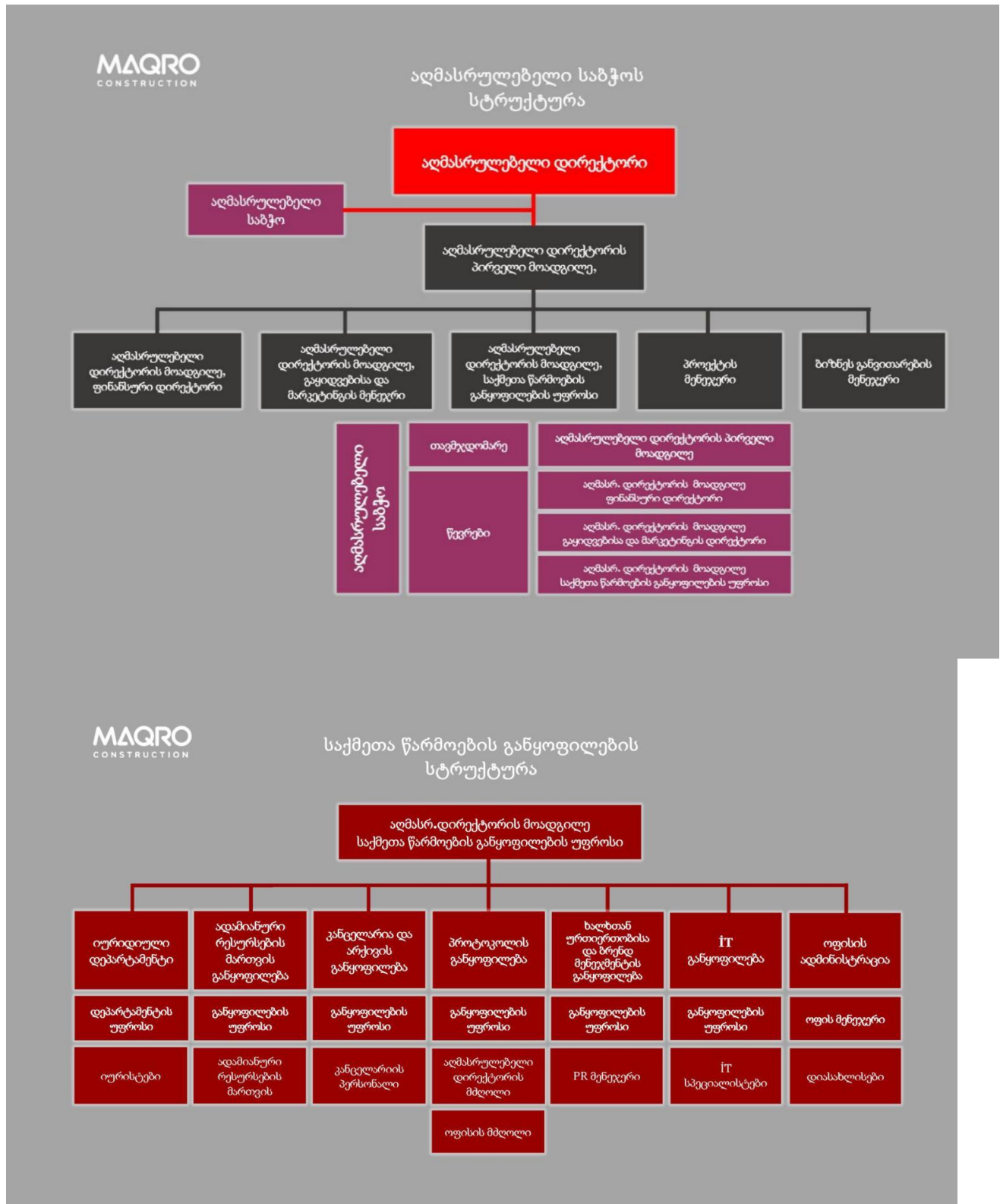
შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)



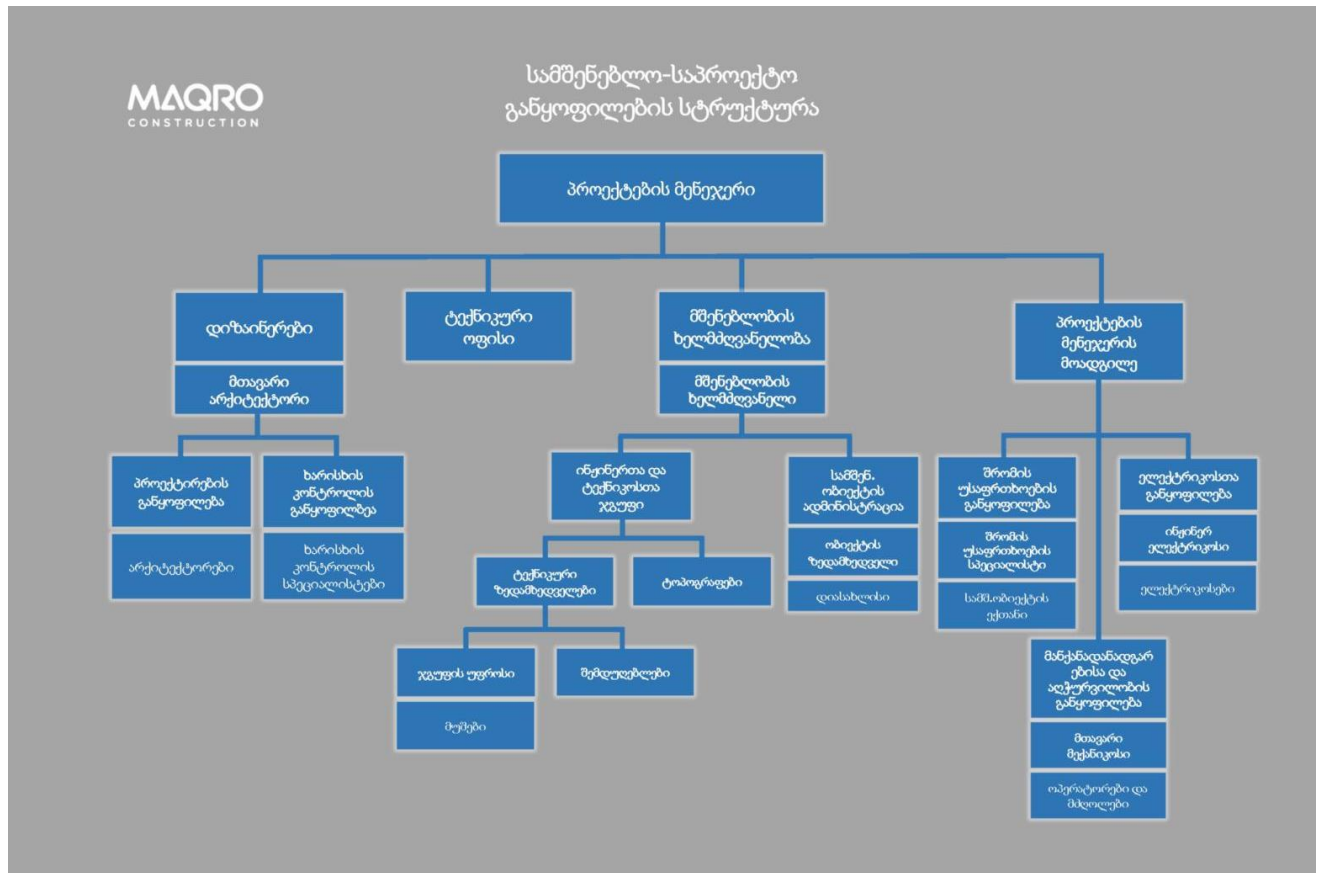
შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)



შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

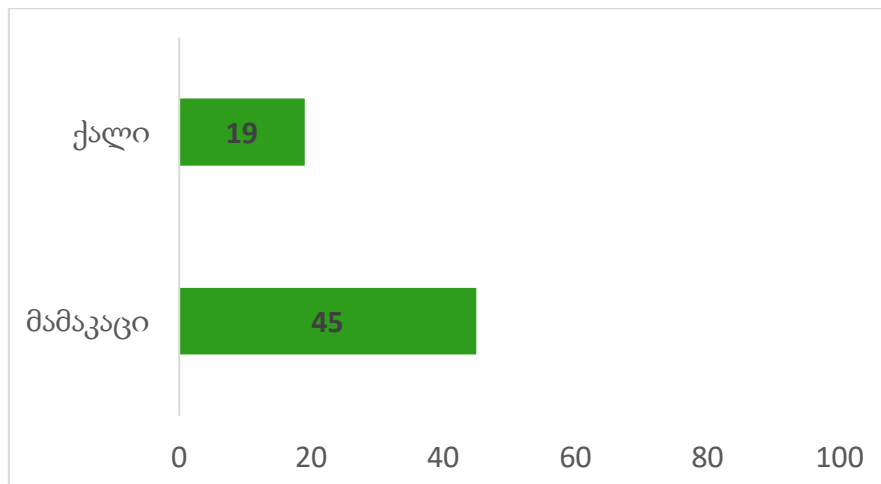
მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)



კომპანიას არ გააჩნია ფილიალები.

6. კომპანიაში დასაქმებულთა რაოდენობა

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“-ში 2020 წლის საანგარიშო პერიოდში შრომითი ხელშეკრულებით დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობამ შეადგინა 64 თანამშრომელი, მათ შორის 19 ქალი.



7. მარკეტინგული გადაწყვეტილებები

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

8. ამოცანები და სტრატეგიები

8.1. ამოცანები

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

8.2. სტრატეგიები

- არ გამორჩეს ადამიანთა სურვილები და მოთხოვნილებები და სათანადოდ უპასუხოს მათ;
- მომხმარებელს შესთავაზოს მრავალფეროვანი, მოხერხებული და ნოვაციური სერვისები;
- უზრუნველყოს კომპანიაში კვალიფიციური, ნოვატორული და კრეატიული მიდგომებისა და უნარების მქონე თანამშრომლების აყვანა;
- მსოფლიო კლასის თანამედროვე პროექტების განხორციელება;
- თანამედროვე ტექნოლოგიებისა და კვალიფიციური თანამშრომლების მეშვეობით უმაღლესი ხარისხის უზრუნველყოფა.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)

9. ახალი კორონავირუსის (COVID 19) პანდემიით გამოწვეული გარემოებების

გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე

ახალი კორონავირუსის COVID-19-ის პანდემიამ მსოფლიო ეკონომიკა მანამდე არნახული გამოწვევების წინაშე დააყენა. შემთხვევითი არ არის, რომ პანდემიით პროვოცირებულ კრიზისს ბოლო ასი წლის ყველაზე მასშტაბურ ეკონომიკურ კრიზისებს ადარებენ. საერთაშორისო სავალუტო ფონდის შეფასებით, სინქრონულად შესუსტდა ეკონომიკური აქტივობა მთელ მსოფლიოში, მკვეთრად შემცირდა შინამეურნეობათა მოხმარება, განსაკუთრებით დაზიანდა მომსახურების სექტორი, დიდი დარტყმა მიაღწა შრომის ბაზარს და საერთაშორისო ვაჭრობას. ცხადია, საქართველო ვერ დარჩებოდა აღნიშნული მოვლენების მიღმა, მით უმეტეს, რომ პანდემიური კრიზისით განსაკუთრებით დაზიანდა მომსახურების სექტორი, მათ შორის, ტურისტული ინდუსტრია, ადმინისტრაციული და დამხმარე მომსახურების სფერო, ტურისტული სააგენტოებისა და ტუროპერატორების საქმიანობა და სასტუმროებისა და რესტორნების სექტორი. სამშენებლო ინდუსტრია, ტრანსპორტის და დასაწყობების სექტორი და სხვა მომსახურების სფეროები.

ახალი კორონავირუსის (COVID 19) პანდემიის სწრაფი გავრცელების პრევენციის მიზნით მსოფლიო მასშტაბით სახელმწიფოები იძულებულები გახდნენ დაეწესებინათ მკაცრი ანტიპანდემიური შეზღუდვები, მათ შორის, ლოკდაუნის (მოქალაქეთა შინაიზოლაციის) რეჟიმი, რაც ეკონომიკის დარგების დიდი ნაწილის პარალიზებას იწვევს. მსოფლიო მასშტაბით პანდემიურმა ეკონომიკურმა კრიზისმა მნიშვნელოვანი ფინანსური გავლენა იქონია მსოფლიოს ყველა სახელმწიფოზე, მათ ეკონომიკასა და ცალკეული დარგების ბაზრებზე. 2020 წლის საანგარიშო პერიოდში ვირუსის გავრცელების შეზღუდვის/შეჩერების მიზნით, საქართველოშიც რამდენჯერმე დაწესდა „ლოკდაუნი“ და კომენტატორების საათი, გამოცხადდა ანტიკრიზისულ გეგმა, და განხორციელდა ეკონომიკაზე COVID-19-ის უარყოფითი ზემოქმედების შესამსუბუქლებად გამიზნული ღონისძიებები. მიუხედავად აღნიშნული ღონისძიებებისა პანდემიურმა ეკონომიკურმა კრიზისმა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია კომპანიის საქმიანობაზე და შესაბამისად მის ფინანსურ მაჩვენებლებზე.

საერთო ჯამში, როგორც აღნიშნეთ პანდემიამ უკვე იმოქმედა უარყოფითად მასპინძლობის ბიზნესზე და თვითონ კომპანიაზეც, რადგან კომპანიის მთლიანი შემოსავლის მნიშვნელოვანი წილი შედგება სასტუმროების იჯარიდან მიღებული შემოსავლისგან. მიუხედავად აღნიშნული სირთულეებისა შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“-ს, როგორც სამშენებლო მომსახურების გამწევმა კომპანიამ მსოფლიოსა და საქართველოს ჯანდაცვის ორგანიზაციების გაცემული რეკომენდაციების სრული დაცვის პირობებში გააგრძელა საქმიანობა და აღებული ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

ხელმძღვანელობა ფიქრობს, რომ ყველა საჭირო და ჯეროვანი ზომა აქვს მიღებული კომპანიაზე ამ პანდემიის გავლენის შესასუსტებლად, რაც მოიცავს კრედიტორებთან სესხის პირობების რესტრუქტურირებას, აუთვისებელი საკრედიტო ხაზების ათვისებას და ახალი დაფინანსების მოპოვებას. ამჟამად, კომპანია აგრძელებს ყველა მიმდინარე სამშენებლო პროექტებს, დაიწყო პროექტ „მწვანე ბუდაპეშტის“ მესამე ეტაპის საამშენებლო სამუშაოები და გეგმავს ახალ სატენდერო სამშენებლო პროექტებში მონაწილეობის მიღებას.

10. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა

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

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

10.1. საკრედიტო რისკი

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

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

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)

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

10.2. ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკს აანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა. ლიკვიდურობის მართვის მიმართ კომპანიის მიდგომაა, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვისთვის საკმარისი ლიკვიდურობა როგორც ნორმალურ, ისე სტრესულ პირობებში, დაუშვებელი დანაკარგების განცდის და კომპანიის რეპუტაციისთვის საფრთხის შექმნის გარეშე.

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

10.3. სავალუტო რისკი

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

მურათ ავჯი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ დირექტორი

30 სექტემბერი, 2021 წელი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)

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

10.2. ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკს აანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა. ლიკვიდურობის მართვის მიმართ კომპანიის მიდგომაა, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვისთვის საკმარისი ლიკვიდურობა როგორც ნორმალურ, ისე სტრესულ პირობებში, დაუშვებელი დანაკარგების განცდის და კომპანიის რეპუტაციისთვის საფრთხის შექმნის გარეშე.

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

10.3. სავალუტო რისკი

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

მურათ აფჯი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ დირექტორი

30 სექტემბერი, 2021 წელი

