

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება

*2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	1
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	3
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება.....	4
ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	5-31

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტის“ ხელმძღვანელობას და მშობელ კომპანიას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტის“ (შემდგომში „კომპანია“) თანდართული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს-ი“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ (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.

ხელმძღვანელობისა და მშობელი კომპანიის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მშობელი კომპანია პასუხისმგებელი არის კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის მეთვალყურეობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენ მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას 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. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულვებელყოფას.



**Building a better
working world**

- ▶ შვეიცარული აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდნა 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. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

ჩვენ მშობელ კომპანიას, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადგენს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.

რუსლან ხოროშეილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის 16 სექტემბერი

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

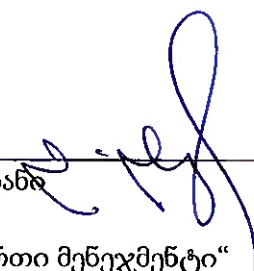
სრული შემოსავლის ანგარიშგება

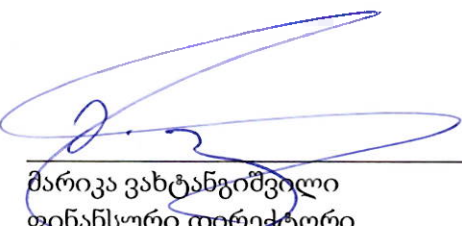
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარი)

	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული			
ხელშეკრულებებიდან	6	5,558,646	4,965,841
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	7	(1,835,636)	(1,793,304)
ცვეთა, ამორტიზაცია და გაუფასურება	9	(751,140)	(751,361)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	8	(1,944,152)	(1,716,120)
საპროცენტო შემოსავალი ფინანსური იჯარიდან		86,907	120,064
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		1,114,625	825,120
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	13	(132,496)	(212,606)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		4,956	-
წმინდა შემოსულობა/(ზარალი) უცხოური ვალუტის			
კონვერტაციიდან		19,250	(18,895)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		41,962	-
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები		(26,846)	-
დასაბეგრი მოგება		1,021,451	593,619
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		1,021,451	593,619
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		1,021,451	593,619

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დამტკიცებული და ხელმოწერილია 2019 წლის 16 სექტემბერს, შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტის“ ხელმძღვანელობის სახელით, შემდეგი პირების მიერ:


 დავით დევდარიანი
 დირექტორი
 შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“


 მარიკა ვახტანგიშვილი
 ფინანსური დირექტორი
 შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ლარი)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	9	2,333,767	2,954,076	1,924,274
საინვესტიციო ქონება	10	–	25,300	25,300
არამატერიალური აქტივები		3,235	4,082	3,558
ძირითად საშუალებებზე გადახდილი ავანსები		–	–	223,674
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	11	141,974	300,346	443,813
სულ გრძელვადიანი აქტივები		2,478,976	3,283,804	2,620,619
მოკლევადიანი აქტივები				
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები		26,923	23,341	16,910
საგადასახადო აქტივები, წმინდა		–	–	60,819
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	11	243,831	234,375	240,069
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება		172,843	104,977	53,302
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	356,367	161,546	75,871
სულ მიმდინარე აქტივები		799,964	524,239	446,971
სულ აქტივები		3,278,940	3,808,043	3,067,590
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები				
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		744,220	744,220	744,220
გაუნაწილებელი მოგება		1,419,195	646,050	52,431
სულ საკუთარი კაპიტალი		2,163,415	1,390,270	796,651
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
პროცენტუანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	13	114,498	732,919	1,345,409
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		114,498	732,919	1,345,409
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
პროცენტუანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	13	725,499	1,086,011	797,112
წმინდა საგადასახადო დავალიანება		97,514	108,581	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	14	178,014	490,262	128,418
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		1,001,027	1,684,854	925,530
სულ ვალდებულებები		1,115,525	2,417,773	2,270,939
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		3,278,940	3,808,043	3,067,590

5-31 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	744,220	52,431	796,651
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	593,619	593,619
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	744,220	646,050	1,390,270
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	1,021,451	1,021,451
დივიდენდების განაწილება	–	(248,306)	(248,306)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	744,220	1,419,195	2,163,415

5-31 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარი)

	შენიშვნა	2018	2017
საოპერაციო საქმიანობა			
დასაბეგრი მოგება		1,021,451	593,619
არაფულადი კორექტირებები დაბეგვრამდე ზარალის წმინდა ფულად			
ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით:			
ცვეთა, ამორტიზაცია და გაუფასურება	9	751,140	751,361
შემოსავალი ფინანსური იჯარიდან		(86,907)	(120,064)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები		132,496	212,606
ფინანსურ და საინვესტიციო საქმიანობისთვის მიკუთვნებადი წმინდა საკურსო სხვაობა		5,018	(64,087)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		1,823,198	1,373,435
საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები			
ცვლილება სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაში		(67,866)	(51,675)
ცვლილება სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში		(3,582)	(6,431)
ცვლილება საგადასახადო დავალიანებაში, წმინდა		(11,067)	169,400
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში		85,457	48,067
		1,826,140	1,532,796
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		86,907	122,166
ფინანსური საქმიანობაზე გაწეული ხარჯები		(132,496)	(212,606)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		1,780,551	1,442,356
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითად საშუალებებში გადახდილი თანხები		(540,232)	(1,214,994)
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული ფულადი სახსრები		35,000	-
არამატერიალურ აქტივებში გადახდილი თანხები		-	(1,661)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(505,232)	(1,216,655)
საფინანსო საქმიანობა			
აღებული სესხები და თამასუქები	13	-	549,241
სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების დაფარვა	13	(967,569)	(800,130)
შემოსავალი ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნებიდან		148,916	147,059
ფინანსური იჯარის ვალდებულებების დაფარვა	13	(16,382)	(15,049)
დივიდენდების განაწილება		(248,306)	
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(1,083,341)	(118,879)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		2,843	(21,147)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/(შემცირება)		194,821	85,675
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	12	161,546	75,871
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	12	356,367	161,546

არაფულადი ოპერაციები:

ძირითად საშუალებებთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება წარმოდგენილია მე-14 შენიშვნაში.

5-31 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი
შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარი)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. მისი იურიდიული მისამართია საქართველო, თბილისი, გერგეთის ქუჩა 3.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საწვავის ტრანსპორტირება სახმელეთო გზებით და საავტომობილო იჯარა.

2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია შპს „სმარტ ენერჯი“, რომელსაც თავის მხრივ მართავს და აკონტროლებს საქართველოში რეგისტრირებული კომპანია შპს „სმარტ კაპიტალ გრუპი“ (შემდგომში „მშობელი კომპანია“).

კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის ბატონი მიხეილ ჩხარტიშვილი.

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მშობელი კომპანიის მიერ ჯერ არ დამტკიცებულა. მშობელ კომპანიას უფლება აქვს ფინანსურ ანგარიშგებაში ცვლილებები შეიტანოს გამოშვების შემდეგ.

2. მომზადების საფუძველი

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება პირველი ანგარიშგებაა, რომელიც კომპანიამ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) მიხედვით მოამზადა. არცერთი წინა ფინანსური ანგარიშგება არ მომზადებულა სხვა ბუღალტრული აღრიცხვის საყოველთაოდ მიღებული პრინციპების მიხედვით. შესაბამისად, კომპანიამ ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოქმედი ფასს-ის მიხედვით, 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული პერიოდის შედარებად ინფორმაციასთან ერთად. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, კომპანიის საწყისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება მომზადდა 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანია ფასს-ზე გადავიდა. კომპანიას არ გამოუყენებია ფასს 1-ით დაშვებული გამონაკლისები.

ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა, რომელიც გამოყენებულ იქნა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, აღწერილია ქვემოთ. ეს პოლიტიკა ერთნაირად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე

ფასს-ის მიხედვით ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველად გამოყენებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდი.

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

3. ფუნქციონირებადი საწარმო

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 201,063 ლარით აღემატება (2017 წ.: 1,160,615 ლარი).

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია მომავალშიც დარჩება ფუნქციონირებად საწარმოდ, მოიპოვებს საჭირო ფინანსურ სახსრებს და მოახდენს თავისი აქტივების რეალიზაციასა და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას, კომპანია მხედველობაში იღებს შემდეგ ფაქტორებს:

- ▶ კომპანია საანგარიშგებო თარიღიდან მომდევნო თორმეტი თვის განმავლობაში არ მოელის მნიშვნელოვან კაპიტალურ დანახარჯებს და ვარაუდობს, რომ მიმდინარე საოპერაციო ხარჯები იმავე დონეზე შენარჩუნდება, როგორც 2018 წლის განმავლობაში იყო. გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ ფულადი ნაკადების შემოდინება კომპანიას გარანტირებული აქვს თავის ძირითად კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე. კომპანიის შეფასებით, შემოსავლისა და საოპერაციო ფულადი ნაკადების რაოდენობა 2018 წლის ანალოგიური იქნება. შესაბამისად, კომპანია მოელის, რომ 2019 წელს მიღებული საოპერაციო ფულადი ნაკადები საკმარისი იქნება მიმდინარე სესხებისა და სხვა ვალდებულებების დროულად დასაფარად.
- ▶ კომპანია ოფიციალურად გამოცხადდა მთავარი კლიენტის მიერ გამართული „საწვავის ტრანსპორტირების და მეორადი ლოგისტიკის ტენდერის“ გამარჯვებულად. მხარეები ადასტურებენ მზაობას იმისთვის, რომ გააფორმონ მინიმუმ სამწლიანი ხელშეკრულება უახლოეს მომავალში მეორადი სატრანსპორტო მომსახურების თაობაზე (მე-19 შენიშვნა).

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

(ა) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

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

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

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ა) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად (გაგრძელება)

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

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

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია გრძელვადიანის კატეგორიას მიაკუთვნებს.

(ბ) უცხოური ვალუტები

კომპანიის ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ეროვნულ ვალუტაში - ლარში, რომელიც ასევე არის კომპანიის სამუშაო ვალუტა, ვინაიდან ქართული ლარი იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტაა, რომელშიც კომპანია ფუნქციონირებს.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებულ გარიგებებს კომპანია თავდაპირველად აღრიცხავს ლარში, რომლის კონვერტაცია ხდება ოპერაციის აღიარების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტაცია ხდება ანგარიშგების დღეს არსებული სამუშაო ვალუტის სპოტ გაცვლითი კურსით. ფულადი მუხლების ანგარიშსწორების ან კონვერტაციის ოპერაციების შედეგად წარმომდგარი ნებისმიერი სხვაობა აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციის დღეს არსებული გაცვლითი კურსით.

(გ) შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავალი განისაზღვრება მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში განსაზღვრული ანაზღაურების საფუძველზე და არ მოიცავს მესამე მხარეთა სახელით მოკრებილ თანხებს.

მომსახურების გაწევის შედეგად მიღებულ შემოსავალს კომპანია აღიარებს მაშინ, როდესაც ასრულებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი
შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(გ) შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან (გაგრძელება)

კომპანია შემოსავალს იღებს სატრანსპორტო მომსახურების გაწევიდან. 2018 წლის 31 დეკემბრის, 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიას ჰყავდა მხოლოდ ერთი კლიენტი - წამყვანი ნავთობით მოვაჭრე კომპანია საქართველოში. კომპანია კლიენტს უწევდა ნავთობის ტრანსპორტირების მომსახურებას საქართველოს მასშტაბით. ტრანსპორტირების მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი აისახება მოგებაში ან ზარალში გაწეული მომსახურების პროცენტული მაჩვენებლის მეთოდის გამოყენებით ტვირთის ტრანსპორტირების დროზე თავდაპირველი ადგილსამყოფელიდან საბოლოო დანიშნულების წერტილამდე.

(დ) იჯარა

იმის განსაზღვრა, შეთანხმება წარმოადგენს (ან მოიცავს) თუ არა იჯარას, ხდება იჯარის დასაწყისში, შეთანხმების არსიდან გამომდინარე. შეთანხმება წარმოადგენს ან მოიცავს იჯარას, თუ მისი შესრულება დამოკიდებულია გარკვეული აქტივის ან აქტივების გამოყენებაზე და შეთანხმება ასახავს აქტივის ან აქტივების გამოყენების უფლებას მაშინაც კი, თუ ეს უფლება მკაფიოდ არ არის მითითებული შეთანხმებაში.

(i) კომპანია, როგორც მეიჯარე

იჯარა, რომლის დროსაც კომპანია გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, ფინანსურ იჯარად კლასიფიცირდება. ფინანსური იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას და შეთანხმებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯები გაითვალისწინება ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნების პირველადი შეფასებისას.

ფინანსური იჯარის გაფორმებისას კომპანია აღიარებს იჯარასთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს, რომელიც შედგება საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებული მისაღები მინიმალურ საიჯარო გადასახდელებისგან. სხვაობა მთლიან მოთხოვნებსა და მის დღევანდელ ღირებულებას შორის აღირიცხება ფინანსური იჯარის გამოუმუშავებელ შემოსავალში.

(ii) შემოსავალი ფინანსური იჯარიდან

ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ხოლო საპროცენტო შემოსავალი აღირიცხება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის ის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს მოსალოდნელ სამომავლო ფულად შემოსავლებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. საპროცენტო შემოსავალი სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აისახება ფინანსური იჯარიდან მიღებული შემოსავლების ნაწილში.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(დ) იჯარა (გაგრძელება)

(iii) კომპანია, როგორც მოიჯარე

აქტივის კლასიფიცირება ხდება იჯარის საწყისი თარიღით ფინანსურ ან საოპერაციო იჯარად. იჯარა, რომელიც გადასცემს საკუთრებასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს კომპანიას, კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად.

ფინანსური იჯარა კაპიტალიზდება იჯარის დაწყებისთანავე იჯარის საწყისი თარიღისთვის საიჯარო ქონების სამართლიან ღირებულებასა და მინიმალური საიჯარო გადასახადის დღევანდელ ღირებულებას შორის უმცირესით. საიჯარო გადასახადები ნაწილდება ფინანსურ დანახარჯებსა და საიჯარო ვალდებულების შემცირებას შორის იმგვარად, რომ წარმოიქმნას მუდმივი საპროცენტო განაკვეთი ვალდებულების დარჩენილ ნაშთზე. ფინანსური ხარჯების აღიარება ხდება ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების სახით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

იჯარით გადაცემული აქტივი ცვდება მისი სასარგებლო გამოყენების მთლიანი ვადის განმავლობაში. ამის მიუხედავად, თუ ნაკლებ სავარაუდოა კომპანიის მიერ საიჯარო ვადის ბოლოსთვის საკუთრების შეძენა, აქტივი ცვდება სავარაუდო სასარგებლო გამოყენების ვადასა და საიჯარო ვადას შორის უმცირესი ვადის განმავლობაში.

საოპერაციო იჯარა არის ისეთი ტიპის იჯარა, რომელიც არ შეიძლება ჩაითვალოს ფინანსურ იჯარად. საოპერაციო იჯარის გადასახდელების აღიარება ხდება საოპერაციო ხარჯად მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

(ე) გადასახადები

(i) მიმდინარე მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის მიმდინარე აქტივები და ვალდებულებები წარმოადგენს საგადასახადო ორგანოებისათვის გადასახდელ ან მათ მიერ დასაბრუნებელ თანხას. ამ თანხის გამოსათვლელად გამოიყენება საგადასახადო განაკვეთები და კანონები, რომლებიც მოქმედებს ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების თარიღისთვის.

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა არ იბეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ე) გადასახადები (გაგრძელება)

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 აისახება სხვა გადასახადებად სრული შემოსავლის ანგარიშგების სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

კომპანიის მიერ მშობელი კომპანიისთვის 2016 წლის შემდეგ მიღებული მოგებიდან გადახდილი დივიდენდი გადასახადით არ იბეგრება.

(ii) 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, დამატებული ღირებულების გადასახადის აღიარება მოხდება აქტივის შესყიდვაზე გაწეულ დანახარჯებში ან ხარჯის მუხლში, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე;
- ▶ როდესაც დებიტორული და კრედიტორული დავალიანება მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს.

საგადასახადო ორგანოებისთვის გადასახადელი ან მათგან დასაბრუნებელი დამატებული ღირებულების გადასახადის წმინდა ოდენობა ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების დღე აქტივის (ანაზღაურებადი დღე) ან ვალდებულების ნაწილში.

(iii) წმინდა საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები

საქართველოს შემოსავლების სამსახური გააკონტროლებს გადასახადის გადამხდელის ნეტო (წმინდა) დავალიანებას სახელმწიფოს მიმართ გადასახადის გადამხდელის კონსოლიდირებული ანგარიშების დანერგვით. შესაბამისად, კომპანია ყველა საგადასახადო დავალიანებასთან დაკავშირებულ აქტივებსა და ვალდებულებებს წარმოადგენს ნეტო საფუძველზე.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი
შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ვ) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება აკუმულირებული ცვეთა და გაუფასურების შედეგად მიღებული აკუმულირებული ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ასეთი თვითღირებულება წარმოადგენს შესყიდვის ფასს, რომელიც მოიცავს შესყიდვის გადასახადს, რომელიც დაბრუნებას არ ექვემდებარება, და აქტივის ექსპლუატაციისთვის ვარგის მდგომარეობამდე მოყვანასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს.

(ii) აღიარების შეწყვეტა

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

(iii) ცვეთა

ცვეთის აღიარება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ხდება ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადაზე ცვეთის დარიცხვის წრფივი მეთოდით, რადგანაც ეს ყველაზე ზუსტად ასახავს აქტივიდან მიღებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მოსალოდნელ ათვისებას.

აქტივების სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო საშუალო ვადა ასეთია:

ავტოცისტერნები
სხვა

5 წელი
5-დან 8 წლამდე

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

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ზ) არამატერიალური აქტივები

ცალკეული არამატერიალური აქტივი პირველადი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით. პირველადი აღიარების შემდგომ არამატერიალური აქტივები აღირიცხება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

არამატერიალური აქტივების სასარგებლო გამოყენების ვადა განსაზღვრული ვადით ფასდება. შეზღუდული სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზება ხდება ეკონომიკური მომსახურების ვადის პერიოდში და გაუფასურების ოდენობის დასადგენად გადაფასდება მაშინ, როდესაც რამე მიანიშნებს ამ არამატერიალური აქტივის შესაძლო გაუფასურებაზე. ამორტიზაციის პერიოდი და მეთოდი არამატერიალური აქტივის შემთხვევაში მინიმუმ ყოველი ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს გადაისინჯება.

არამატერიალური აქტივის ამორტიზაცია გამოითვლება დარიცხვის წრფივი მეთოდით აქტივების სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ხუთწლიან ვადაზე. მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების ვადის ან აქტივიდან მიღებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მოსალოდნელი ათვისების ცვლილება შესაბამისად ცვლის ამორტიზაციის პერიოდს ან მეთოდს და აღირიცხება, როგორც სააღრიცხვო შეფასებებში მომხდარი ცვლილება. არამატერიალური აქტივის ამორტიზაციის ხარჯის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

არამატერიალური აქტივების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი ფასდება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და მისი აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როდესაც აქტივის აღიარება წყდება.

(თ) ფინანსური ინსტრუმენტები

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

(ი) ფინანსური აქტივები

კლასიფიკაცია

კომპანია თავისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს შემდეგი შეფასების კატეგორიების მიხედვით:

- ▶ აქტივები, რომლებიც შემდგომში უნდა აღირიცხოს სამართლიანი ღირებულებით (სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, ან მოგებაში ან ზარალში ასახვით); და
- ▶ აქტივები, რომლებიც უნდა აღირიცხოს ამორტიზებული ღირებულებით.

აქტივის კლასიფიკაცია დამოკიდებულია კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელზე და ფულადი ნაკადების სახელშეკრულებო ვადებზე.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(თ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივების შემთხვევაში, შემოსულობა და ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში ან სხვა სრულ შემოსავალში. სავაჭრო მიზნით არსებულ წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტირების შემთხვევაში, აღნიშნული დამოკიდებულია იმაზე, გააკეთა თუ არა კომპანიამ გამოუთხოვადი მითითება პირველადი აღიარებისას, რომ კაპიტალის ინვესტიცია აუცილებლად უნდა აღირიცხოს სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით.

კომპანია სასესხო კაპიტალის ინვესტიციების რეკლასიფიკაციას ახდენს მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება კომპანიის ასეთი აქტივების მართვისთვის განკუთვნილი ბიზნესმოდელი.

შეფასება

პირველადი აღიარებისას კომპანია ფინანსურ აქტივებს სამართლიანი ღირებულებით აფასებს, რასაც ემატება ფინანსური აქტივის შეძენასთან უშუალოდ დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები იმ შემთხვევაში, თუ ეს ფინანსური აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. გარიგების დანახარჯები, რომლებიც უკავშირდება სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებს, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

სასესხო ინსტრუმენტების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია კომპანიის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც იმართება აქტივი და ამ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადები. არსებობს შეფასების სამი კატეგორია, რომლის მიხედვითაც კომპანია ახდენს თავისი სასესხო ინსტრუმენტების კლასიფიკაციას:

ამორტიზებული ღირებულება

ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ფლობილი აქტივები, იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული აქტივი წარმოშობს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებთან დაკავშირებულ ფულად ნაკადებს, აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით. ამგვარი ფინანსური აქტივებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალი აისახება ფინანსური საქმიანობიდან მიღებულ შემოსავალში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. აქტივის აღიარების შეწყვეტით წარმოშობილი ნებისმიერი შემოსულობის ან ზარალის აღიარება ხდება პირდაპირ მოგებაში ან ზარალში და აისახება სხვა შემოსულობაში/(ზარალში), საკურსო სხვაობიდან მიღებულ შემოსულობასა და ზარალთან ერთად. გაუფასურების ზარალი წარმოდგენილია ცალკე მუხლის სახით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(თ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით

სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად და ფინანსური აქტივების გასაყიდად გამიზნული აქტივები, თუ ამ აქტივების ფულადი ნაკადები მოიცავს მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდებს, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. ცვლილებები საბალანსო ღირებულებაში აისახება სხვა სრულ შემოსავალში, გაუფასურების შედეგად მიღებული შემოსულობის ან ზარალის, საპროცენტო შემოსავლისა და საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსულობის და ზარალის გარდა, რომელთა აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში. ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტისას ხდება მანამდე სხვა სრულ შემოსავალში ასახული კუმულაციური შემოსულობის ან ზარალის რეკლასიფიკაცია კაპიტალის მუხლიდან მოგებაში ან ზარალში და აღიარება ხდება სხვა შემოსულობაში/(ზარალში). ამგვარი ფინანსური აქტივებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალი აისახება ფინანსური საქმიანობიდან მიღებულ შემოსავალში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსულობა და ზარალი აისახება სხვა შემოსულობაში/(ზარალში), ხოლო გაუფასურების ხარჯები აღირიცხება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ცალკე მუხლის სახით.

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით

აქტივები, რომლებიც ვერ აკმაყოფილებს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული აქტივის ან სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივის, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, კრიტერიუმებს, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სასესხო ინვესტიციებიდან მიღებული შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც შემდგომში ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში და წარმოდგენილია წმინდა ოდენობით იმ პერიოდის სხვა შემოსულობაში/(ზარალში), რომლის განმავლობაშიც ის წარმოიშვა.

გაუფასურება

კომპანია პროგნოზების საფუძველზე აფასებს ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხულ და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, სასესხო ინსტრუმენტებთან დაკავშირებულ მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს. გაუფასურების მეთოდი გამოიყენება საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდის შესაბამისად. სავაჭრო და ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნების შემთხვევაში, კომპანია იყენებს ფასს 9-ით დაშვებულ გამარტივებულ მიდგომას, რომლის თანახმადაც, სასარგებლო გამოყენების ვადის განმავლობაში მიღებული ზარალი უნდა აღირიცხოს იყოს დებიტორული დავალიანების პირველადი აღიარებიდან.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(თ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

(ii) ფინანსური ვალდებულებები

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები შედგება პროცენტის სესხებისგან და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან, რომებიც აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების გაანგარიშებისა და შესაბამის პერიოდზე საპროცენტო შემოსავლისა და საპროცენტო ხარჯის განაწილების და მოგებაში ან ზარალში აღიარების მეთოდი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფინანსური აქტივებთან ან ფინანსური ვალდებულებებთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოდიანებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტების მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების ვადის პერიოდის განმავლობაში, ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე ან ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოთვლისას, კომპანია ფულად ნაკადებს აფასებს ფინანსური ინსტრუმენტის ყველა სახელშეკრულებო პირობის გათვალისწინებით, მაგრამ მხედველობაში არ იღებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს. გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეებს შორის გადახდილ თუ მიღებულ ყველა საკომისიოს, რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის, გარიგების დანახარჯებისა და სხვა პრემიებისა თუ დისკონტების განუყოფელ ნაწილს.

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 პირობების ან ისეთი მნიშვნელოვნად შეცვლილი პირობების საფუძველზე, ასეთი ჩანაცვლება ან ცვლილება განიხილება, როგორც საწყისი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. შესაბამის საბალანსო ღირებულებებს შორის განსხვავება აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

(iii) ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

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

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი
შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(თ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

(iv) ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით აფასებს თითოეული საბალანსო ანგარიშის შედგენის თარიღისთვის.

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 იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

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

მთავარი ან ყველაზე ხელსაყრელი ბაზარი კომპანიისთვის ხელმისაწვდომი უნდა იყოს.

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

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

კომპანია ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომელთა გამოყენებითაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძევა, რომლებიც მაქსიმალურად იყენებს საბაზრო მონაცემებს და მინიმალურად - არასაბაზრო მონაცემებს.

ყველა აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია ან წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში, დაჯგუფებულია სამართლიანი ღირებულების ქვემოთ მოცემული იერარქიის მიხედვით, ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის საფუძველზე, რომელიც 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 მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა;
- ▶ დონე 3 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(თ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

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

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, კომპანიამ განსაზღვრა აქტივებისა და ვალდებულებების კლასები მათი დანიშნულების, მახასიათებლების და რისკების, ასევე სამართლიანი ღირებულების ზემოაღნიშნულ იერარქიაში მათი დონის საფუძველზე.

(ი) სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

სასაქონლო-მატერიალური მარაგის თვითღირებულება ეყრდნობა შესყიდვის ღირებულებას, ფიფო (FIFO) აღრიცხვის მეთოდის გამოყენებით, ან საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდს და მოიცავს მარაგების შეძენის ხარჯებს, ასევე წარმოების ხარჯს, წარმოების თვითღირებულებას და სხვა ხარჯებს, რომელთა გაწევაც გახდა საჭირო მარაგების არსებულ მდებარეობამდე და მდგომარეობამდე მისაყვანად.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება გამოითვლება, როგორც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს გამოკლებული დასრულების და რეალიზაციის ხარჯი.

(კ) არაფინანსური აქტივების გაუფასურება

ანგარიშგების ყოველი თარიღისთვის კომპანია აფასებს, არსებობს თუ არა აქტივის გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ან როდესაც აქტივის წლიური შემოწმება საჭირო მისი გაუფასურების დასადგენად, კომპანია აფასებს აქტივის აღდგენით ღირებულებას. აქტივის აღდგენითი ღირებულება არის აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის გასვლასთან დაკავშირებული ხარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და აქტივის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ცალკეული აქტივისთვის, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აქტივიდან არ ხდება ფულადი სახსრების შემოძინება, რომლებიც მეტწილად დამოუკიდებელია სხვა აქტივებიდან ან აქტივების ჯგუფიდან მიღებული ფულადი სახსრებისგან. როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება გადააჭარბებს მის აღდგენით ღირებულებას, აქტივი ითვლება გაუფასურებულად და ჩამოიწერება მის აღდგენით ღირებულებამდე.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(კ) არაფინანსური აქტივების გაუფასურება (გაგრძელება)

გამოყენების ღირებულების შესაფასებლად სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირება ხდება დაბეგვრამდელი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების არსებულ საბაზრო შეფასებებს და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებს. აქტივის გასვლასთან დაკავშირებული ხარჯით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების გამოთვლა ხდება ბოლოდროინდელი საბაზრო გარიგებების გათვალისწინებით. თუ ასეთი გარიგებების განსაზღვრა ვერ ხერხდება, შეფასების სხვა შესაფერისი მეთოდი გამოიყენება. ეს გამოთვლები დასაბუთდება შეფასების კოეფიციენტებით, აქციათა კოტირებული ფასებით საფონდო ბირჟაზე რეგისტრირებული კომპანიების შემთხვევაში და სამართლიანი ღირებულების სხვა ხელმისაწვდომი მაჩვენებლებით.

ანგარიშგების ყოველი თარიღისთვის ფასდება არსებობს თუ არა იმის ნიშნები, რომ გაუფასურებით გამოწვეული უკვე აღიარებული ზარალი შეიძლება აღარ არსებობდეს ან შემცირებული იყოს. ასეთი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში კომპანია აფასებს აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენით ღირებულებას. გაუფასურების შედეგად განცდილი უკვე აღიარებული ზარალის შებრუნება მხოლოდ მაშინაა შესაძლებელი, თუ გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის ბოლო აღიარების შემდეგ აქტივის აღდგენითი ღირებულების განმსაზღვრელ დაშვებებში გარკვეული ცვლილებებია მომხდარი. შემობრუნების შედეგად აქტივის საბალანსო ღირებულებამ არ უნდა გადააჭარბოს მის აღდგენით ღირებულებას და ასევე არ უნდა გადააჭარბოს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა ცვეთის გამოკლებით, წინა წლებში აქტივის გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი რომ არ ყოფილიყო აღიარებული. ასეთი აღდგენის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც აქტივი აღრიცხულია გადაფასებული ღირებულებით, რა შემთხვევაშიც აღდგენა აღირიცხება, როგორც გადაფასებული ღირებულების ზრდა.

(ლ) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები შედგება ბანკში ნაღდი ფულის ნაშთისგან.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) საინვესტიციო ქონება

კომპანიის საინვესტიციო ქონება 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოადგენდა მიწას. მიწა 2018 წელს გაიყიდა.

შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფასს-ის მიხედვით ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ ვარაუდს და განსჯას, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი შემოსავლის, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და ასევე პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულს. ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

5. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ კომპანიის ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. კომპანია ამ სტანდარტების მიღებას შემდგომი დაგეგმვით აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასიკ (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. ფასს (IFRS) 16-ში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე, ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამონაკლისს მოიჯარეებისთვის - „დაბალი ღირებულები მქონე“ აქტივების (მაგ. პერსონალური კომპიუტერები) იჯარა და მოკლევადიანი იჯარა (ე. ი. იჯარა 12-თვიანი ან ნაკლები ვადით). საიჯარო ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღისთვის, მოიჯარე აღიარებს ვალდებულებას საიჯარო გადასახადის გადახდის თაობაზე (ე. ი. საიჯარო ვალდებულება) და აქტივს, რომელიც წარმოადგენს უფლებას საბაზისო აქტივის გამოყენებაზე იჯარის ვადის განმავლობაში (ე. ი. აქტივის გამოყენების უფლება). მოიჯარეებს ევალებათ, ცალკე აღიარონ საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ხარჯი.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

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

მოიჯარე ასევე ვალდებულია, გარკვეული მოვლენების დადგომის შემთხვევაში (მაგ. იჯარის ვადის შეცვლა, სამომავლო საიჯარო გადასახადებში ცვლილება მათი განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილების გამო), ხელახლა შეაფასოს საიჯარო ვალდებულება. მოიჯარე, ზოგადად, საიჯარო ვალდებულების ხელახლა შეფასების თანხას აღიარებს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირებას. მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის მიხედვით აღრიცხვის პრაქტიკისგან.

მეიჯარეები აგრძელებენ ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორითაც ბასს 17-ის მიხედვით და გამიჯნავს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს.

ფასს 16 როგორც მოიჯარეებს, ისე მეიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას, ვიდრე ეს ბასს 17-ის თანახმად ხდებოდა.

ფასს 16 ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ნაადრევი გამოყენება, თუმცა საწარმოს მიერ ფასს 15-ის გამოყენებაზე ადრე არა. მოიჯარემ შეიძლება გადაწყვიტოს სტანდარტის გამოყენება სრული რეტროსპექტული ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომით. სტანდარტის გარდამავალი დებულებები გარკვეულ შეღავათებს ითვალისწინებს.

კომპანია ფასს 16-ზე გადავიდა მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით, ანუ მან კუმულაციური დაბალანსების (ანაზღაურების) კორექტირება 2019 წლის 1 იანვრის ბალანსზე წინა პერიოდის შედარებადი ინფორმაციის გადაანგარიშების გარეშე აღიარა. ფასს 16-ზე გადასვლისას კომპანიამ აღიარა საიჯარო ვალდებულება იმ იჯარებზე, რომლებიც მანამდე ბასს 17-ის მიხედვით კლასიფიცირებული იყო ჩვეულებრივ იჯარად. საიჯარო ვალდებულება შეფასდება დარჩენილი საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით, რომლებიც დისკონტირდება თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიამ თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე ასეთ იჯარებზე აღიარა გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივი იმ საიჯარო ვალდებულების ოდენობით, რომელიც კორექტირდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულ იჯარასთან დაკავშირებული ყველა წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადასახადების თანხით.

ფასს 16-ის გამოყენების გავლენა 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, სავარაუდოდ, არაარსებითი იქნება.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი
შენიშვნები (გაგრძელება)

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

ყოველწლიური გაუმჯობესებების ციკლი 2015-2017 წ.წ. (გამოცემული 2017 წლის დეკემბერში)

ბასს (IAS) 12 „მოგებიდან გადასახადები“

ცვლილებების მიხედვით, მოგების გადასახადის გავლენა დივიდენდებზე უფრო პირდაპირ უკავშირდება წარსულში მომხდარ გარიგებებს ან მოვლენებს, რომლებმაც წარმოქმნა გასანაწილებელი მოგება, და არა მფლობელებზე განაწილებებს. შესაბამისად, საწარმო დივიდენდებზე დარიცხულ მოგების გადასახადს აღიარებს მოგებაში ან ზარალში, სხვა სრულ შემოსავალში ან საკუთარ კაპიტალში იმისდა მიხედვით, თუ სად აღიარა საწარმომ თავდაპირველად ეს წარსულში მომხდარი გარიგებები ან მოვლენები.

საწარმომ ეს ცვლილებები უნდა გამოიყენოს 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისათვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენებაც. როდესაც საწარმო პირველად იყენებს ამ ცვლილებებს, მან ისინი უნდა გამოიყენოს უადრესი შედარებადი პერიოდის დასაწყისიდან აღიარებულ დივიდენდებზე მოგების გადასახადის გავლენის აღრიცხვისას. ვინაიდან კომპანიის არსებული პრაქტიკა შეესაბამება ამ ცვლილებებს, კომპანია არ მოელის რამე გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6. შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის კომპანიამ აღიარა შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 5,558,646 ლარის და 4,965,841 ლარის ოდენობით (შესაბამისი თანმიმდევრობით). კომპანიამ შემოსავალი სრულად მიიღო თავისი ერთადერთი კლიენტისგან საწვავის ტრანსპორტირების მომსახურების გაწევის სანაცვლოდ.

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

კომპანიამ აღიარა შემოსავალთან დაკავშირებული შემდეგი სახელშეკრულებო აქტივები:

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
აქტივები			
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	172,843	104,977	53,302
	172,843	104,977	53,302

კომპანიის სავაჭრო დებიტორული დავალიანებების საბალანსო ღირებულებები უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებებს და გამოხატულია ლარში.

კომპანიამ შეაფასა სავაჭრო დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ხარისხი. 2018 წლის და 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, სავაჭრო დებიტორული დავალიანება არც ვადაგადაცილებულია და არც გაუფასურებული.

2018 წლის და 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიას არ უღიარებია შემოსავალთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

7. ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი მოიცავდა ბონუსებს 1,149,279 ლარის და შრომის ანაზღაურებას და თანამშრომელთა სხვა სარგებელს 686,357 ლარის ოდენობით (2017 წ.: 1,115,254 ლარი და 678,050 ლარი, შესაბამისი თანმიმდევრობით).

8. სხვა საოპერაციო ხარჯები

	2018	2017
საწვავის ხარჯი	1,008,352	748,736
გადასახადები მოგებიდან გადასახადების გარდა	482,006	459,855
ავტომობილების შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	157,925	126,470
დაზღვევა	94,320	94,488
ტრანსპორტირება	91,302	197,914
იჯარა	45,942	51,022
აუდიტის გასამრჯელო	27,961	8,392
კომუნიკაციის ხარჯები	9,151	8,233
სამივლინებო ხარჯები	6,890	9,877
სხვა	20,303	11,133
	1,944,152	1,716,120

9. ძირითადი საშუალებები

	სატვირთო მანქანები	სხვა	სულ
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	2,033,362	16,558	2,049,920
შემოსვლები	1,768,879	11,147	1,780,026
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,802,241	27,705	3,829,946
შემოსვლები	135,900	6,628	142,528
გასვლები	(205,654)	–	(205,654)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,732,487	34,333	3,766,820
ცვეთა			
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	124,350	1,296	125,646
ცვეთა წლის განმავლობაში	623,992	3,370	627,362
გაუფასურება	122,862	–	122,862
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	871,204	4,666	875,870
ცვეთა წლის განმავლობაში	746,393	4,747	751,140
გასვლები	(193,957)	–	(193,957)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,423,640	9,413	1,433,053
წმინდა საბალანსო ღირებულება			
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,931,037	23,039	2,954,076
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,308,847	24,920	2,333,767

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

9. ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2,308,847 ლარის საბალანსო ღირებულების სატვირთო მანქანები (2017 წ.: 2,931,037 ლარი) დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებიდან აღებული სესხების უზრუნველსაყოფად (მე-13 შენიშვნა).

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფინანსური იჯარით აღებული ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 23,950 ლარს შეადგენდა (2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 45,407 ლარი, 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით: 27,800 ლარი).

10. საინვესტიციო ქონება

2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანია ფლობდა თავისუფალ მიწის ნაკვეთს ხონის მუნიციპალიტეტში. მიწა შეისყიდა 2016 წელს 25,300 ლარად და გაყიდა 2018 წელს 35,000 ლარად, ანუ შემოსულობამ შეადგინა 9,700 ლარი (აისახა სხვა არასაოპერაციო შემოსავალში სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში).

11. ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები

კომპანიამ ფინანსური იჯარით გადასცა თავისი ავტომანქანები თავის ძირითად კლიენტს.

მისაღები მინიმალური საიჯარო გადასახდელები ფინანსური იჯარის ფარგლებში, გამოუმუშავებელი შემოსავლის ოდენობასთან ერთად ასეთია:

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
ერთი წლის განმავლობაში	264,575	259,116	264,574
ერთი წლის შემდეგ, მაგრამ არაუმეტეს ხუთი წლისა	184,270	439,585	713,419
სულ მინიმალური საიჯარო გადასახდელები	448,845	698,701	977,993
გამოკლებული: გამოუმუშავებელი ფინანსური ლიზინგის შემოსავალი	(63,040)	(163,980)	(294,111)
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	385,805	534,721	683,882

12. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება 356,367 ლარის ნაღდი ფულის ნაშთისგან ბანკში (2017 წლის 31 დეკემბერი: 161,546 ლარი, 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით: 75,871 ლარი), რომელიც წარმოადგენს ქართულ ბანკებში განთავსებულ პროცენტიან მიმდინარე ანგარიშებს. ქართულ ბანკებში განთავსებულ ფულად სახსრებზე 2018 წელს მიღებული საპროცენტო შემოსავალი 4,956 ლარს შეადგენს (2017 წ.: 1,961 ლარი).

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი
შენიშვნები (გაგრძელება)

13. პროცენტის სესხები და გადასახდელი ანგარიშები

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
გრძელვადიანი პროცენტის სესხები და გადასახდელი ანგარიშები			
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	3,544	19,925	17,597
საბანკო სესხი 590,422 აშშ დოლარის ოდენობით	–	396,865	900,475
საბანკო სესხი 308,000 აშშ დოლარის ოდენობით	110,954	269,140	427,337
საბანკო სესხი 207,676 აშშ დოლარის ოდენობით	–	46,989	–
	114,498	732,919	1,345,409
პროცენტის სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების მიმდინარე ნაწილი			
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	20,407	20,407	10,203
საბანკო სესხი 590,422 აშშ დოლარის ოდენობით	452,737	577,466	589,629
საბანკო სესხი 308,000 აშშ დოლარის ოდენობით	199,493	193,206	197,280
საბანკო სესხი 207,676 აშშ დოლარის ოდენობით	52,862	294,932	–
	725,499	1,086,011	797,112
	839,997	1,818,930	2,142,521

ადგილობრივი ფინანსური დაწესებულებებიდან სესხები აღებულ იქნა კომპანიის კაპიტალური
დანახარჯების დაფინანსების მიზნით. ამ სესხების საპროცენტო ხარჯმა 2018 წელს
132,496 ლარი შეადგინა (2017 წ.: 212,606 ლარი).

ადგილობრივ ბანკებთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულება კომპანიას ფინანსურ და
არაფინანსურ ვალდებულებებს აკისრებს. 2018 და 2017 წლების განმავლობაში კომპანიას არ
დაურღვევია ამ სესხებთან დაკავშირებით ნაკისრი ვალდებულებები.

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	ფინანსური იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	სულ
საბალანსო ღირებულება 2013 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	2,114,721	27,800	2,142,521
გაცემიდან მიღებული შემოსავალი	549,241	–	549,241
ახალი იჯარები	–	27,581	27,581
ძირითადი თანხისა დაფარვა	(800,130)	(15,049)	(815,179)
დარიცხული პროცენტი	208,141	4,465	212,606
გადახდილი პროცენტი	(208,141)	(4,465)	(212,606)
უცხოური ვალუტის კონვერტაცია	(85,234)	–	(85,234)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,778,598	40,332	1,818,930
ძირითადი თანხისა დაფარვა	(967,569)	(16,382)	(983,951)
დარიცხული პროცენტი	129,135	3,361	132,496
გადახდილი პროცენტი	(129,135)	(3,361)	(132,496)
უცხოური ვალუტის კონვერტაცია	5,018	–	5,018
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	816,047	23,950	839,997

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი
შენიშვნები (გაგრძელება)

14. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
ძირითად საშუალებებთან დაკავშირებული ვალდებულებები	–	397,705	83,928
თანამშრომლების კომპენსაციასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	–	71,346	–
სხვა სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება	178,014	21,211	44,490
	178,014	490,262	128,418

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება უპროცენტოა და საშუალოდ ერთთვიანი დაფარვის ვადა აქვს.

15. ფინანსური ინსტრუმენტები და რისკის მართვა

მიმოხილვა

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები შედგება სავაჭრო და ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნებისგან, ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებული ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტებისგან, სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშებისგან, ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული კრედიტორული დავალიანებისგან და სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან.

კომპანიის საქმიანობისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკებია საკრედიტო, ლიკვიდურობის და საბაზრო რისკები.

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 ფინანსური ინსტრუმენტით ან მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიადგება. კომპანიას საკრედიტო რისკი ემუქრება საოპერაციო საქმიანობის (ძირითადად სავაჭრო დებიტორული ანგარიშები და ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები) და ფინანსური საქმიანობის ნაწილში, ასევე ბანკებში გახსნილი ანგარიშებიდან გამომდინარე.

კომპანია მომსახურებას უწევს მხოლოდ ერთ კლიენტს. შესაბამისად, სავაჭრო დებიტორული ანგარიშების ბალანსი შედგება მხოლოდ ერთი კონტრაქტისგან მისაღები ანგარიშებისგან. სავაჭრო დებიტორული ანგარიშების მოკრება ხდება ერთთვიან პერიოდში.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი
შენიშვნები (გაგრძელება)

15. ფინანსური ინსტრუმენტები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

(ა) საკრედიტო რისკი (გაგრძელება)

ანგარიშგების თარიღისთვის საკრედიტო რისკის მთლიანი მოცულობა იყო:

	საბალანსო ღირებულება		
	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	356,367	161,546	75,871
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	172,843	104,977	53,302
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	385,805	534,721	683,882
	915,015	801,244	813,055

არც ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და არც სავაჭრო და ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები არ იყო ვადაგადაცილებული.

(ბ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანიას გაუჭირდება ფინანსური ვალდებულებების შესრულება, რაც გულისხმობს მათ დაფარვას ფულადი სახსრებით ან სხვა რომელიმე ფინანსური აქტივით. 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.

ლიკვიდურობის რისკის გონივრული მართვა გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულადი სახსრების შენარჩუნებას და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას საკმარისი საკრედიტო თანხების საშუალებით.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ვადები, პროცენტის სავარაუდო გადახდების ჩათვლით. ფულადი ნაკადების ვადები და თანხები, სავარაუდოდ, არ იქნება განსხვავებული ვადიანობის ანალიზში აღწერილისგან.

31 დეკემბერი, 2018 წ.	სახელშეკრულებო			
	საბალანსო ღირებულება	ფულადი ნაკადები	1 წელზე ნაკლები	1-დან 5 წლამდე
ფინანსური ვალდებულებები				
საბანკო სესხები	816,047	856,563	733,878	122,685
ფინანსური იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	23,950	25,117	21,529	3,588
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	178,014	178,014	178,014	–
	1,018,011	1,059,694	933,421	126,273

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი
შენიშვნები (გაგრძელება)

15. ფინანსური ინსტრუმენტები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

(ბ) ლიკვიდურობის რისკი (გაგრძელება)

31 დეკემბერი, 2017 წ.	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	1 წელზე ნაკლები	1-დან 5 წლამდე
ფინანსური ვალდებულებები				
საბანკო სესხები	1,778,598	1,950,280	1,120,726	829,554
ფინანსური იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	40,332	44,852	21,529	23,323
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	490,262	490,262	490,262	–
	2,309,192	2,485,394	1,632,517	852,877

1 იანვარი, 2017 წ.	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	1 წელზე ნაკლები	1-დან 5 წლამდე
ფინანსური ვალდებულებები				
საბანკო სესხები	2,114,721	2,450,276	827,987	1,622,289
ფინანსური იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	27,800	32,293	10,764	21,529
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	128,418	128,418	128,418	–
	2,270,939	2,610,987	967,169	1,643,818

(გ) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის მომავალი ფულადი ნაკადების სამართლიანი ღირებულება ცვალებადი იქნება საბაზრო ფასების მერყეობის გამო. საბაზრო ფასები ორი ტიპის რისკს მოიცავს: საპროცენტო განაკვეთის რისკსა და სავალუტო რისკს. საპროცენტო განაკვეთის რისკი კომპანიას არ ემუქრება, ვინაიდან, 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ყველა სესხსა და გადასახდელ ანგარიშს ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთი აქვს. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულება ან სამომავლო ფულადი ნაკადები ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსის მერყეობის გამო. ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებზეც გავლენას ახდენს საბაზრო რისკი, მოიცავს ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს, სავაჭრო და ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს, სავაჭრო კრედიტორულ დავალიანებას და პროცენტიან სესხებსა და გადასახდელ ანგარიშებს.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი
შენიშვნები (გაგრძელება)

15. ფინანსური ინსტრუმენტები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

(გ) საბაზრო რისკი (გაგრძელება)

კომპანია არ ახდენს თავისი სავალუტო რისკის ჰეჯირებას.

კომპანიის სავალუტო რისკები ასეთია:

31 დეკემბერი, 2018 წ.	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	35,072	220,730	100,565	356,367
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	172,843	–	–	172,843
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	–	385,805	–	385,805
სულ	207,915	606,535	100,565	915,015
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	143,015	–	34,999	178,014
პროცენტის სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	23,950	816,047	–	839,997
სულ	166,965	816,047	34,999	1,018,011
სავალუტო პოზიცია	40,950	(209,512)	65,566	(102,996)
31 დეკემბერი, 2017 წ.	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	108,014	53,532	–	161,546
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	104,977	–	–	104,977
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	–	534,721	–	534,721
სულ	212,991	588,253	–	801,244
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	92,557	–	397,705	490,262
პროცენტის სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	40,332	1,778,598	–	1,818,930
სულ	132,889	1,778,598	397,705	2,309,192
სავალუტო პოზიცია	80,102	(1,190,345)	(397,705)	(1,507,948)

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი
შენიშვნები (გაგრძელება)

15. ფინანსური ინსტრუმენტები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

(გ) საბაზრო რისკი (გაგრძელება)

1 იანვარი, 2017 წ.	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	41,240	34,631	–	75,871
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	53,302	–	–	53,302
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	–	683,882	–	683,882
სულ	94,542	718,513	–	813,055
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	44,490	–	83,928	128,418
პროცენტიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	27,800	2,114,721	–	2,142,521
სულ	72,290	2,114,721	83,928	2,270,939
სავალუტო პოზიცია	22,252	(1,396,208)	(83,928)	(1,457,884)

აშშ დოლართან მიმართებაში ლარის გამყარება/გაუფასურება 2016 წლის 31 დეკემბრის
მდგომარეობით მოგების ან ზარალის ქვემოთ წარმოდგენილ თანხებს შემდეგნაირად
გაზრდიდა/(შემცირებდა):

	გამყარება	გაუფასურება
31 დეკემბერი, 2018 წ.		
აშშ დოლარი (13.50%-იანი ცვლილება)	-192,049	192,049
31 დეკემბერი, 2017 წ.		
აშშ დოლარი (13.50%-იანი ცვლილება)	-160,697	160,697

(დ) კაპიტალის მართვა

კაპიტალი შედგება საწესდებო კაპიტალისა და გაუნაწილებელი მოგებისგან.

კომპანიაზე არ ვრცელდება კაპიტალთან დაკავშირებული გარე მოთხოვნები. კომპანიას არ აქვს
კაპიტალის მართვის ოფიციალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს კაპიტალის
საკმარისი ბაზის შენარჩუნებას, რომ დააკმაყოფილოს კომპანიის საოპერაციო და სტრატეგიული
მიზნები.

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

16. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ თანხის მიახლოებით დასადგენად, რომელზეც შეიძლება გაიცვალოს ფინანსური ინსტრუმენტი მხარეებს შორის გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით შემდგარი გარიგების დროს. მაგრამ განუსაზღვრელობებისა და სუბიექტური მოსაზრების გათვალისწინებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს აღქმული ისე, რომ მისი რეალიზება შესაძლებელია აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვით ან ვალდებულებების დაფარვით.

კომპანიის ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება (გარდა პროცენტის სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშებისა) ხასიათდება მოკლევადიანობით და შესაბამისად მათი საბალანსო ღირებულება უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას.

პროცენტის სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების სამართლიანი ღირებულება ასევე უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას იმდენად, რამდენადაც სესხების საპროცენტო განაკვეთები ექცევა ბაზარზე მსგავსი ფინანსური გარიგებებისთვის განსაზღვრული გავრცელებული საპროცენტო განაკვეთების ჩარჩოებში.

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

17. პირობითი ვალდებულებები

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - კომპანია, როგორც მოიჯარე

კომპანიას სათავო ოფისი და ავტომობილების სადგომები სარგებლობაში აღებული აქვს იჯარით. სათავო ოფისის იჯარის ხელშეკრულება ძალაშია ერთი წლის განმავლობაში. ავტომობილების სადგომების იჯარის ხელშეკრულებების მოქმედების ვადა 3 თვიდან 3 წლამდე მერყეობს.

შეუქცევად საოპერაციო იჯარებზე მინიმალური გადასახდელები ასეთია:

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
ერთი წლის განმავლობაში	44,466	25,076	26,152
ერთი წლის შემდეგ, მაგრამ არაუმეტეს ხუთი წლისა	–	11,550	31,350
	44,466	36,626	57,502

შპს „კაზ ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

17. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

ფინანსური იჯარა

კომპანიას გაფორმებული აქვს ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება რამდენიმე სატვირთო მანქანაზე. კომპანიის ვალდებულებების ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებით უზრუნველყოფილია მეიჯარის უფლებით უფლებრივად დატვირთულ აქტივებზე.

სამომავლო მინიმალური საიჯარო გადასახდელები ფინანსური იჯარის ფარგლებში, წმინდა მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელ ღირებულებასთან ერთად ასეთია:

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
ერთი წლის განმავლობაში	21,529	21,529	10,764
ერთი წლის შემდეგ, მაგრამ არაუმეტეს ხუთი წლისა	3,588	23,323	21,529
სულ მინიმალური საიჯარო გადასახდელები	25,117	44,852	32,293
გამოკლებული: ფინანსური ხარჯები	(1,167)	(4,520)	(4,493)
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	23,950	40,332	27,800

18. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

გარიგებები ხელმძღვანელობასთან

კომპანიის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა 2018 წელსა და 2017 წელს სამი პირისგან შედგებოდა. 2018 წელსა და 2017 წელს მათ მიერ მიღებული მთლიანი ანაზღაურება 1,264,981 ლარსა და 1,499,750 ლარს შეადგენდა (შესაბამისი თანმიმდევრობით), რაც ასახულია ხელფასებსა და თანამშრომელთა სხვა სარგებელში.

19. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 წლის 2 სექტემბერს კომპანია ოფიციალურად გამოცხადდა მთავარი კლიენტის მიერ გამართული „საწვავის ტრანსპორტირების და მეორადი ლოგისტიკის ტენდერის“ გამარჯვებულად. მხარეები ადასტურებენ მზაობას იმისთვის, რომ გააფორმონ მინიმუმ სამწლიანი ხელშეკრულება უახლოეს მომავალში მეორადი სატრანსპორტო მომსახურების თაობაზე.

2019 წლის 31 აგვისტოთი დასრულებული რვათვიანი პერიოდის განმავლობაში, კომპანიამ 591,042 ლარით დაფარა სესხის ძირითადი თანხა.

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2019 წლის 16 სექტემბერს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

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