

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება

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

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	1
ფინანსური ანგარიშგება	
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	5
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	6
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება.....	7
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები.....	8-60

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ პარტნიორს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ (შემდგომში „კომპანია“) 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“) 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 გამოსატქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

კომპანიის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს წლიურ ანგარიშში ასახულ ინფორმაციას, გარდა ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. წლიური ანგარიშები ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ გახდება.

ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არც ახლა და არც მომავალში გამოვთქვამთ რწმუნებას რაიმე ფორმით.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ ზემოაღნიშნული სხვა ინფორმაცია, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება, და განვიხილოთ, არის თუ არა ის არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმავლობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს სხვა არსებით უზუსტობას.

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, 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.

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 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 უგულვებელყოფას.
- ▶ 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 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 მიმართებაში, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდმა საწარმომ. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით 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 შესაბამის ოპერაციებსა 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 გამოვაკლენთ.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის 24 ივლისი



**Building a better
working world**

- ▶ 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 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 მიმართებაში, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით 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 შესაბამის ოპერაციებსა 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.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის 24 ივლისი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშ- ნები	2018	2017 (გადაანგარი- შებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაცია	4	44,022	28,902
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	5	(33,635)	(17,705)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		10,387	11,197
საიჯარო შემოსავალი	4	10,625	7,139
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	6	(2,831)	(4,116)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(3,416)	(2,576)
ცვეთის ხარჯი	10, 11	(2,940)	(2,546)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	3,710	4,883
სხვა საოპერაციო ხარჯი	8	(2,758)	(6,182)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		12,777	7,799
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		104	356
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	19	(7,147)	(5,013)
საკუროს სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)		6,808	(4,456)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		12,542	(1,314)
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	–	–
წლის მოგება/(ზარალი)		12,542	(1,314)
წლის სხვა სრული შემოსავალი		–	–
სულ წლის სრული მოგება/(ზარალი)		12,542	(1,314)

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით
2019 წლის 24 ივლისს:

გენერალური დირექტორი
მურათ ავჯი

ფინანსური დირექტორი
ზექერია ასლან

8-60 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების
განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშ- ნები	2018	2017 (გადაანგარი- შებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაცია	4	44,022	28,902
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	5	(33,635)	(17,705)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		10,387	11,197
საიჯარო შემოსავალი	4	10,625	7,139
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	6	(2,831)	(4,116)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(3,416)	(2,576)
ცვთის ხარჯი	10, 11	(2,940)	(2,546)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	3,710	4,883
სხვა საოპერაციო ხარჯი	8	(2,758)	(6,182)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		12,777	7,799
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		104	356
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	19	(7,147)	(5,013)
საკუთრო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)		6,808	(4,456)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		12,542	(1,314)
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		12,542	(1,314)
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული მოგება/(ზარალი)		12,542	(1,314)

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით
2019 წლის 24 ივლისს:


გენერალური დირექტორი
მურათ ავჯი


ფინანსური დირექტორი
ზექერია ასლან

8-60 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)	2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით: (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
არამატერიალური აქტივები		114	204	216
ძირითადი საშუალებები	10	6,440	7,723	7,675
საინვესტიციო ქონება	11	71,297	62,995	55,981
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	12	4,729	10,393	17,436
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	23	–	2,088	–
		82,580	83,403	81,308
მიმდინარე აქტივები				
გაცემული სესხები	23	1,474	1,666	2,849
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	12	16,503	50,110	23,538
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	13	3,657	8,147	3,824
გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	14	2,441	2,776	2,527
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	20	–	–	–
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	15	6,385	7,998	2,030
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	16	126	140	707
		30,586	70,837	35,475
სულ აქტივები		113,166	154,240	116,783
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	17	25,339	25,339	25,339
აკუმულირებული შემოსულობა/(ზარალი)	17	6,516	(15,154)	(13,840)
		31,855	10,185	11,499
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი	18	–	3,959	8,934
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	19	50,768	55,488	58,160
		50,768	59,447	67,094
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული მოკლევადიანი სესხები	19	18,233	30,431	18,108
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ვალდებულება	18	2,006	–	–
გადავადებული შემოსავალი	18	–	33,018	12,136
მიღებული ავანსები	23	4,797	7,193	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	20	5,507	13,966	7,946
		30,543	84,608	38,190
სულ ვალდებულებები		81,311	144,055	105,284
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		113,166	154,240	116,783

8-60 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)	სულ
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	25,339	(11,172)	14,167
შეცდომის გასასწორებლად შესული კორექტირება (2.5 შენიშვნა)	–	(2,668)	(2,668)
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	25,339	(13,840)	11,499
წლის მთლიანი სრული მოგება			
2017 წელს აღრიცხული მდგომარეობით	–	3,288	3,288
შეცდომის გასასწორებლად შესული კორექტირება (2.5 შენიშვნა)	–	(4,602)	(4,602)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	25,339	(15,154)	10,185
ფასს (IFRS) 15-ის მიღების ეფექტი (2.2 შენიშვნა)	–	9,128	9,128
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	25,339	(6,026)	19,313
წლის სრული მოგება	–	12,542	12,542
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	6,516	31,855

8-60 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშ- ნები	2018	2017 (გადაანგარი- შებული)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		12,542	(1,314)
<i>არაფულადი კორექტირებები დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით</i>			
ცვეთა	10, 11	2,940	2,546
ამორტიზაცია		90	86
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული შემოსულობა		(35)	(62)
შემოსულობა სესხის დაფარვიდან	8	(2,177)	-
საპროცენტო ხარჯი	19	7,147	5,013
საპროცენტო შემოსავალი		(104)	(356)
იურიდიული სარჩელების ანარიცხი		-	590
საკურსო სხვაობით გამოწვეული (შემოსულობა)/ზარალი		666	4,448
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		21,069	10,965
<i>საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები</i>			
ცვლილება სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში		4,490	(3,951)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში	15	2,094	(5,968)
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მიმდინარე აქტივებში	14	335	(621)
ცვლილება მიღებულ ავანსებში		(2,396)	7,193
ცვლილება მარაგებზე კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში	12	(1,906)	(16,581)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში	20	(7,761)	5,430
სახელშეკრულებო ვალდებულებების ცვლილება	18	14,853	15,907
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		30,778	12,374
გადახდილი პროცენტი		(3,788)	(2,615)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		26,990	9,759
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	11	(10,198)	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა	10	(480)	(1,797)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	10	754	1,164
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან	11	-	1
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	11	-	(8,589)
ლიცენზიის შესყიდვა		-	(69)
გაცემული სესხების დაფარვა		1,577	(430)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(8,347)	(9,720)
ფინანსური საქმიანობა			
ამონაგები სესხებიდან	19	28,390	46,717
დაფარული სესხები	19	(47,051)	(47,392)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(18,661)	(675)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		(18)	(636)
ნაღდი ფული 2018 წლის 1 იანვარს		140	707
საკურსო ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		4	69
ნაღდი ფული 2018 წლის 31 დეკემბერს მდგომარეობით		126	140

8-60 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“ (შემდგომში „კომპანია“), საიდენტიფიკაციო ნომრით 445433120, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შეიქმნა 2013 წლის 22 ოქტომბერს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ფანჯიკიძის ქ. #22, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მშენებლობა, დეველოპერული საქმიანობა და საცხოვრებელი ბინების და კომერციული უძრავი ქონების რეალიზაცია. კომპანია ასევე ჩართულია საინვესტიციო ქონების მართვაში და ავეჯის და ინტერიერის აქსესუარების იმპორტში.

კომპანიის კაპიტალს ერთპიროვნულად ფლობს თურქეთის მოქალაქე ბატონი ემინ უჩარი (შემდგომში „მფლობელი“).

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

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 ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკას, რომლის მიხედვითაც კომპანიამ 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა, გარდა ფასს (IFRS) 15 და ფასს (IFRS) 9-ისა, რომლებიც კომპანიამ 2018 წლის 1 იანვრიდან მიიღო, და ქვემოთ განხილული გარკვეული რეკლასიფიკაციებისა.

რამდენიმე სხვა ცვლილება და ინტერპრეტაცია პირველად იქნა გამოყენებული 2018 წელს, თუმცა მათ არ ჰქონიათ გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიას ვადაზე ადრე არ მიუღია ისეთი სტანდარტი, ინტერპრეტაცია თუ ცვლილება, რომელიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფასს (IFRS) 15 – ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ფასს (IFRS) 15 ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 11-ს *სამშენებლო ხელშეკრულებები*, ბასს (IAS) 18-ს *შემოსავალი* და შესაბამის ინტერპრეტაციებს და ის შეზღუდული გამოწვევის სახით ვრცელდება მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან მიღებულ ყველა ამონაგებზე. ფასს (IFRS) 15 ადგენს მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი შემოსავლის აღრიცხვის ხუთ-საფეხურიან მოდელს და მოითხოვს, რომ ამგვარი შემოსავლების აღიარება მოხდეს იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ.

ფასს (IFRS) 15 საწარმოებისგან მოითხოვს მსჯელობის გამოყენებას და ყველა შესაბამისი ფაქტის და ვითარების გათვალისწინებას მოდელის ყველა საფეხურზე მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებში.

სტანდარტი ასევე განსაზღვრავს ხელშეკრულების მიღებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების და ხელშეკრულების შესრულებასთან პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯების აღრიცხვას. ამასთან, სტანდარტი მოითხოვს მეტად დეტალურ განმარტებით შენიშვნებს.

კომპანიამ ვადაზე ადრე მიიღო ფასს (IFRS) 15, მიღების მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თავდაპირველი გამოყენების თარიღია 2018 წლის 1 იანვარი. კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება ეს სტანდარტი ყველა ხელშეკრულებასთან მიმართებაში გამოეყენებინა.

ფასს (IFRS) 15-ის თავდაპირველი გამოყენების კუმულაციური ეფექტი აღიარდება თავდაპირველი გამოყენების თარიღში, გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთის ცვლილების სახით. შესაბამისად, შედარებადი ინფორმაცია არ ყოფილა წარმოდგენილი და მისი აღრიცხვა გრძელდება ბასს (IAS) 18-ის და შესაბამისი ინტერპრეტაციების საფუძველზე.

კომპანიის შემოსავლის წყაროები, რომლებზეც გავლენა ჰქონდა ფასს (IFRS) 15-ზე გადასვლას, მოიცავდა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალს. ამ შემოსავლის ნაწილი გადავადებულია ფასს (IFRS) 15-ის მოთხოვნების გათვალისწინებით, შესაბამისი ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებამდე, რაც თანდათანობით არის მოსალოდნელი, მშენებლობის დასრულებამდე.

მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების რეალიზაცია

დასრულებული ქონების რეალიზაცია ზოგადად ცალკე შესასრულებელ მოვალეობას წარმოადგენს და კომპანიამ განსაზღვრა, რომ ეს ვალდებულება სრულდება კონტროლის გადაცემის მომენტში. კონტროლის გადაცემის (როგორც უპირობო, ისე პირობითი) განსაზღვრება ფასს (IFRS) 15-ის მიღებისას არ შეცვლილა.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემუშავების პროცესში მყოფი ქონების რეალიზაცია

შემუშავების პროცესში მყოფი ქონების რეალიზაციისთვის, რომელიც დასრულებისას იქნა აღიარებული წინა აღრიცხვის ფარგლებში, კომპანიამ განსაზღვრა, რომ ზოგადად კონტროლის გადაეცემა მოხდა კონკრეტულ დროს. თუმცა, კომპანიამ ასევე განსაზღვრა, რომ მისი ტიპური ხელშეკრულებებისთვის არ იქმნება ალტერნატიული სარგებლობის აქტივი კომპანიისთვის და რომ მას აქვს იურიდიული უფლება, მოითხოვოს დღემდე შესრულებული სამუშაოს ღირებულების ანაზღაურება. შესაბამისად, ამ ხელშეკრულებებისთვის კონტროლი დროთა განმავლობაში გადაეცემა.

კონკრეტული ხელშეკრულებებით მოითხოვება სარეალიზაციო ფასის კონკრეტულ პროცენტულობამდე ეტაპობრივი გადახდის განხორციელება სამუშაოს შესრულების პროცესში. წინა აღრიცხვის ფარგლებში, კომპანიამ ეს ეტაპობრივი გადახდა შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილებამდე აღრიცხა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გადავადებული შემოსავლის სახით და გრძელვადიან მიღებულ საავანსო გადახდებზე პროცენტი არ დარიცხულა. ფასს (IFRS) 15-ის ფარგლებში, იმ ხელშეკრულებებისთვის, რომლებშიც შემოსავლის აღიარება გარკვეული დროის გასვლის შემდეგ ხდება, კომპანია პრაქტიკულ გამოცდილებას იყენებს მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტისთვის, რადგან ის ზოგადად მოელის, რომ ხელშეკრულების გაფორმებისას, დრო კლიენტის მიერ აქტივის ღირებულების გადახდიდან კომპანიის მიერ ამ აქტივის გადაცემამდე ერთი წელი ან ნაკლები იქნება.

იმ ხელშეკრულებებისთვის, რომლებშიც შემოსავალი კონკრეტულ დროს აღიარდება (ე.ი. შემუშავების დასრულებისას) და სადაც შეუძლებელია პრაქტიკული გამოცდილების გამოყენება, კომპანია მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის ეფექტების გარიგების ფასს ცვლის მისი დისკონტირების გზით, ისეთი განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც აისახება განცალკევებულ ფინანსურ გარიგებაში კომპანიას და მის კლიენტს შორის, ხელშეკრულების გაფორმებისას. თუმცა კომპანიამ დაასკვნა, რომ ამგვარი ცვლილების გავლენა არაარსებითია მიმდინარე და წინა წლების ფინანსური ანგარიშგებებისთვის. გარდა ამისა, ფასს (IFRS) 15-ის ფარგლებში ხელშეკრულებაში მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის იდენტიფიცირების და აღრიცხვის მოთხოვნას არსებითი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე, სტანდარტზე გადასვლის პერიოდში. შესაბამისად, არანაირი კორექტირება არ განხორციელებულა.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ქვემოთ განსაზღვრულია ის თანხები, რომლებზეც მოქმედებს ფინანსური ანგარიშგების თითოეული პოზიცია 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფასს (IFRS) 15-ის მიღების შედეგად.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2017 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)	2018 წლის 1 იანვარი	ფასს (IFRS) 15-ის მიღების ეფექტი
აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	60,503	19,326	(41,177)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	7,998	8,479	481
სახელშეკრულებო აქტივი	–	13,455	13,455
ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი / (სახელშეკრულებო ვალდებულება)	(36,977)	(608)	36,369
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი ზარალი	15,154	6,026	9,128

ქვემოთ მოცემულია თანხები, რომლებზეც მოქმედებს ფინანსური ანგარიშგების თითოეული პოზიცია 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფასს (IFRS) 15-ის მიღების შედეგად:

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2018 წლის 31 დეკემბერი (ანგარიშგებაში ასახული)	თანხები ფასს (IFRS) 15-ის მიღების გათვალისწინების გარეშე	ცვლილების ეფექტი
შემოსავალი			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	44,022	70,838	(26,816)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება			
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(33,635)	(50,948)	17,313
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება	10,387	19,890	(9,503)

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2018 წლის 31 დეკემბერი (ანგარიშგებაში ასახული)	თანხები ფასს (IFRS) 15-ის მიღების გათვალისწინებით - ნების გარეშე	ცვლილების ეფექტი
აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	21,232	40,367	(19,135)
ვალდებულებები			
სახელშეკრულებო ვალდებულება	(2,006)	(32,694)	30,688
კაპიტალი			
წლის მოგება/(ზარალი)	12,542	14,845	(2,303)
გაუნაწილებელი ზარალი	6,026	15,154	9,128

ფასს (IFRS) 9 – ფინანსური ინსტრუმენტები

ფასს (IFRS) 9 ფინანსური ინსტრუმენტები ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 39-ს – ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული და ამ თარიღის შემდეგ ყოველწლიური პერიოდებისთვის. ეს სტანდარტი ფინანსური ინსტრუმენტების აღრიცხვის სამივე ასპექტს აერთიანებს: კლასიფიკაცია და შეფასება, გაუფასურება და ჰეჯირების აღრიცხვა.

კომპანიამ ახალი სტანდარტი რეტროსპექტულად მიიღო, თავდაპირველად 2018 წლის 1 იანვარს. კომპანიას არ მოუხდენია შედარებადი ინფორმაციის გადაანგარიშება, რომლის აღიარებაც გრძელდება ბასს (IAS) 39-ის საფუძველზე. ფასს (IFRS) 9-ის მიღების ეფექტი არაარსებითი იყო კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებისთვის 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

ინფორმაცია ახალი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების და ადრე არსებული სააღრიცხვო პოლიტიკების ცვლილების ხასიათის და ეფექტის შესახებ ქვემოთ არის მოცემული.

(ა) კლასიფიკაცია და შეფასება

ფასს (IFRS) 9-ის ფარგლებში, სასესხო ფინანსური ინსტრუმენტები შემდგომში ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. კლასიფიკაცია ორ კრიტერიუმს ეფუძნება: კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივების სამართავად გამოყენებული ბიზნეს-მოდელი და განსაზღვრება იმისა, ხომ არ წარმოადგენს ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები 'ძირი თანხის და პროცენტის ერთპიროვნულ გადახდებს' დაუფარავ ძირ თანხაზე.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

კომპანიის ბიზნეს მოდელის შეფასება განხორციელდა სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღში – 2018 წლის 1 იანვარს და ის ეფუძნებოდა აქტივების თავდაპირველი აღიარების მდგომარეობით არსებულ ფაქტებს და ვითარებებს.

ფასს (IFRS) 9-ის კლასიფიკაციის და შეფასების მოთხოვნებს მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე და საკუთარ კაპიტალზე, კლასიფიკაციის გამოყენებისას. კომპანია განაგრძობს ყველა ფინანსური აქტივის და ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებას.

(ბ) გაუფასურება

ფასს (IFRS) 9-ის მიღებამ შეცვალა კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივების გაუფასურების ზარალის აღრიცხვა, ბასს (IAS) 39-ის განცდილი ზარალის მიდგომის მომავალზე ორიენტირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიდგომით ჩანაცვლების გზით. ფასს (IFRS) 9 კომპანიისგან მოითხოვს აღიაროს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი ყველა სასესხო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასევე და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის.

სახელშეკრულებო აქტივების და სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის კომპანია გამარტივებულ მიდგომას იყენებს და აღრიცხავს ყველა სავაჭრო დებიტორული დავალიანების მთლიანი ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალს. ამ სტანდარტის მიღების ფინანსური ეფექტი არაარსებითად მოიაზრება.

ცვლილებები ბასს (IAS) 40-ში „საინვესტიციო ქონების გადატანა“

ცვლილებები განმარტავს, როდის უნდა გადაიტანოს საწარმოო ქონება, მათ შორის სამშენებლო ან მოწყობითი სამუშაოების პროცესში მყოფი ქონება, საინვესტიციო ქონებაში ან საინვესტიციო ქონებიდან. ცვლილებების მიხედვით, მიზნობრიობის ცვლილება ხდება მაშინ, როდესაც ქონება აკმაყოფილებს ან აღარ აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას და არსებობს დანიშნულების შეცვლის მტკიცებულება. მხოლოდ ხელმძღვანელობის მიერ ქონების ექსპლუატაციის განზრახვის შეცვლა არ წარმოადგენს ქონების დანიშნულების შეცვლისთვის საკმარის მტკიცებულებას.

იქედან გამომდინარე, რომ კომპანიას ადრინდელი პრაქტიკა შეესაბამება გამოცემულ კლასიფიკაციებს, მოცემულ ცვლილებებს გავლენა არ აქვთ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სხვა სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ძალაში შევიდა 2018 წლის 1 იანვარს, გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ ფასიკ (IFRIC) ინტერპრეტაცია 22 „ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში და ანაზღაურება ავანსად“;
- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 2-ში „აქტივებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციების კლასიფიკაცია და შეფასება“;
- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 4-ში ფასს (IFRS) 9-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები“ გამოყენება ფასს (IFRS) 4-თან „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ ერთად;
- ▶ ბასს (IAS) 28-ის ცვლილება „ინვესტიციები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში“ – განმარტება, რომ ინვესტიციის ობიექტების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება მოგებაში ან ზარალში ასახვით თითოეული ინვესტიციის შემთხვევაში ინდივიდუალურად უნდა მოხდეს;
- ▶ ფასს (IFRS) 1-ის ცვლილება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ – მოკლევადიანი გამონაკლისების გაუქმება მათთვის, ვინც ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტებს პირველად იყენებს.

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის მიერ თავისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები.

(ა) აქტივების და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

კომპანია აქტივებს და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლე- 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 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 მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია გაჭრობა;
- ▶ 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 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 წარმომდგარი 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 პერიოდში გამოყენებული სპოტ სავალუტო კურსის განსაზღვრისას ოპერაციის თარიღად ჩაითვლება ის თარიღი, რომლითაც კომპანია თავდაპირველად აღიარებს წინასწარი გადახდით მიღებულ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თანხის არაერთი წინასწარი გადახდის ან მიღების შემთხვევაში, კომპანიამ თანხის თითოეული წინასწარი გადახდისთვის ან მიღებისთვის ცალკე განსაზღვრავს ოპერაციის თარიღს.

(გ) შემოსავლის აღიარება

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

შემოსავლების აღიარებამდე უნდა დაკმაყოფილდეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემოსავლების ასახვა ხორციელდება იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპანიაში ეკონომიკური სარგებელის შემოდილების ალბათობა მაღალია. ამასთან, შესაძლებელია შემოსავლების სანდო შეფასება მიუხედავად იმისა, თუ როდის განხორციელდება გადახდა. შემოსავლების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით, გადახდის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით და გადასახადების 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 გაუფასურების და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი

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 აღსაღრცხად. ფინანსური კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

საიჯარო შემოსავალი

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

(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.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემუშავების პროცესში მყოფი ერთადერთი პროექტის „მწვანე ალმასის“ მესამე ეტაპისთვის კომპანიის მიერ მიღებულმა ანაზღაურებამ შესაბამის გამომუშავებულ პირობით ანაზღაურებას გადააჭარბა, შესაბამისად სახელშეკრულებო აქტივებმა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნული შეადგინა.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება

დებიტორული დავალიანება წარმოადგენს კომპანიის უფლებას ანაზღაურების თანხაზე, რომელიც არ არის პირობითი (ანუ მხოლოდ დროის გასვლა აუცილებელი ანაზღაურების გადახდის თარიღის დადგომამდე). იხილეთ ფინანსური აქტივების სააღრიცხვო პოლიტიკები მე-2 შენიშვნის ნაწილში (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 გადახდას განახორციელებს კომპანიის მიერ მისთვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემამდე, სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება მოხდება ღირებულების გადახდისას ან მისი გადახდის ვადის დადგომისას (რომელსაც უფრო ადრე ექნება ადგილი). სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება შემოსავლად მაშინ, როდესაც კომპანია ასრულებს გაფორმებულ ხელშეკრულებას. 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 ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების სავარაუდო შემოდინებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. საპროცენტო შემოსავლები მოგებაში ან ზარალში შედის ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლების ნაწილში.

(ვ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მიღების მიზნით ფლობილ შენობებს, რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გამოსაყენებლად ან გასაყიდად. მისი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება და კაპიტალის ღირებულების გაზრდა, ასევე მიწის ნაკვეთებს, რომელთა ფლობა ხდება მოცემული მომენტისთვის მომავალში გამოსაყენებლად განუსაზღვრელი მიზნით ან საინვესტიციო ქონების სახით სამომავლოდ ხელახლა 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.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 ადგილმდებარეობის და კატეგორიის ქონების შეფასების გამოცდილება.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება განვითარების ან მესამე პირისთვის საოპერაციო იჯარის დაწყებით.

საინვესტიციო ქონებიდან სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით. საინვესტიციო ქონებიდან სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში გადატანებისთვის, შემდგომი აღრიცხვის პირობითი ღირებულება არის საბალანსო ღირებულება გამოყენებაში ცვლილების თარიღში.

მშენებარე 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.

საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება მისი გაყიდვის მომენტში (ე.ი. იმ თარიღში, როდესაც მყიდველი მიიღებს კონტროლს) ან როდესაც საინვესტიციო ქონების ექსპლუატაციიდან საბოლოოდ ხდება ამოღება და მოსალოდნელი არ არის მისი გასხვისებით სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება. აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალს 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.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(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 თვითღირებულებას 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, სესხით სარგებლობის დანახარჯები, დაგეგმარების 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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვისას, ქონების საბალანსო ღირებულება აღიარდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც ხდება შესაბამისი შემოსავლის აღიარება. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება, რომელიც მოგებაში ან ზარალშია აღიარებული, განისაზღვრება კომპანიის მიერ გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯების და ნებისმიერი სხვა დაკავშირებული ხარჯის განაწილების გათვალისწინებით, გაყიდული ქონების ზომის საფუძველზე.

(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 შეკეთების და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები, ჩვეულებრივ აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ პერიოდში, როდესაც ეს ხარჯები გაიწია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 საშუალების 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 მოგება ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალს 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 გადაისინჯება ყოველწლიურად და, საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირდება შესაბამისად.

(ი) სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯს 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. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(კ) გადასახადები

მიმდინარე მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიების 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. ამგვარი მოგება 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 შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადის ვალდებულება საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლის და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგრვა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აღირიცხება, როგორც სხვა გადასახადები მოგება-ზარალის ანგარიშგების სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

შემოსავლების, ხარჯების 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. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

საგადასახადო აქტივების და ვალდებულებების ნეტო წარმოდგენა

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს კანონმდებლობაში შევიდა ცვლილებები გადასახადის გადახდის წესებთან დაკავშირებით. ახალი წესების მიხედვით, საქართველოს შემოსავლების სამსახური გააკონტროლებს გადასახადის გადამხდელის ნეტო (წმინდა) დავალიანებებს სახელმწიფოს მიმართ გადასახადის გადამხდელის ანგარიშების დანერგვით. ამიტომ კომპანია თითოეული სამეურნეო სუბიექტის ყველა საგადასახადო დავალიანებას და მოთხოვნასთან დაკავშირებულ აქტივებს და დებიტორულ დავალიანებებს წარმოადგენს ნეტო საფუძველზე.

(ლ) ფინანსური ინსტრუმენტები

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

პირველადი აღიარება

ფასს (IFRS) 9-ის ფარგლებში, თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივები კლასიფიცირება ხდება როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში და სამართლიანი ღირებულებით 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, რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, ან რომლისთვისაც კომპანიამ პრაქტიკულ გამოცდილებას მიმართა, ფასდება ფასს (IFRS)15-ით განსაზღვრული გარიგების ფასით.

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 თანხის და პროცენტის გადახდებს“ (SPPI) დაუფარავ ძირითად თანხაზე. ამ შეფასებას ეწოდება SPPI-ტესტირება, რომელიც ინსტრუმენტის დონეზე სრულდება.

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

აღიარების თარიღი

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანიამ აქტივის ყიდვა-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) შემოსულობის და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სასესხო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას, კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობის 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 ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა დაკმაყოფილებულია:

- ▶ 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 თანხის და პროცენტის გადახდებს დაუფარავ ძირითად თანხაზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდეგ ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით და ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსულობის 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.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

აღიარების შეწყვეტა

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

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების 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. თუ კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, და ასევე არ გადასცა აქტივზე კონტროლი, კომპანია აგრძელებს გადაცემული აქტივის აღიარებას ამ აქტივში მისი მონაწილეობის შენარჩუნების გამო. ასეთ შემთხვევაში კომპანია მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებასაც აღიარებს. გადაცემული აქტივი და მასთან დაკავშირებული ვალდებულება ფასდება კომპანიის მიერ შენარჩუნებულ უფლება-მოვალეობების საფუძველზე.

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სასესხო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეფუძნება სხვაობას ხელშეკრულების საფუძველზე ვადადამდგარ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებს 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.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 ინსტიტუტებში ფლობილი თანხებისთვის (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, საბანკო დეპოზიტები), ამ ფინანსური აქტივების მოკლევადიანი და მაღალ ლიკვიდური ხასიათიდან გამომდინარე, კომპანიამ შესაბამისი საკრედიტო ზარალი არაარსებითად შეაფასა. შესაბამისად, ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების და საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოთხოვნების ნაწილში არ მოხდა გაუფასურების აღიარება ფასს (IFRS) 9-ის შესაბამისად.

სახელშეკრულებო აქტივების და დებიტორული დავალიანებისთვის, 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. დებიტორული დავალიანება უმეტესად მოიცავს მსხვილ დებიტორებს, შესაბამისად კომპანია თითოეულ შემთხვევას ინდივიდუალურად განიხილავს და მხედველობაში იღებს სხვადასხვა ფაქტორებს და ინდივიდუალურ გარემოებებს.

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 კომპანია სავარაუდოდ 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 ან კრედიტორული დავალიანებები.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები შედგება მიღებული სესხების და სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან.

სესხები

ეს კატეგორია კომპანიისთვის ყველაზე აქტუალურია. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ სესხების 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 ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების სახით. ეს კატეგორია ზოგადად ეხება ნასესხებ სახსრებს.

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 ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა მოხდება და წმინდა თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, თუ არსებობს აღიარებული თანხების ურთიერთგადაფარვის იურიდიული უფლება და ურთიერთგაქვითვის ან ერთდროულად აქტივის რეალიზაციის და ვალდებულების დაფარვის სურვილი.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების და თვითღირებულებით შეფასებული საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებები 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 ღირებულების განსაზღვრა 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 შეფასების თარიღში.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა 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 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 – ღირებულებითი შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის განსაზღვრა.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

(ნ) 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.

(ო) იჯარა

იმის განსაზღვრა, შეთანხმება წარმოადგენს ან შეიცავს თუ არა იჯარას, ხდება იჯარის ვადის დასაწყისისთვის შეთანხმების არსიდან გამომდინარე: შეთანხმების შესრულება დამოკიდებულია თუ არა კონკრეტული აქტივის ან აქტივების გამოყენებაზე, თუ შეთანხმება იძლევა აქტივის ან აქტივების გამოყენების უფლებას მაშინაც კი, თუ ეს უფლება არ არის მკაფიოდ აღნიშნული შეთანხმებაში.

კომპანია, როგორც მოიჯარე

იჯარა, რომლის დროსაც კომპანია არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკს და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მათი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორითაც საიჯარო შემოსავლისა.

(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 ვალდებულებების მოცულობის მეტ-ნაკლები სიზუსტით შეფასება არის შესაძლებელი. ნებისმიერ ანარიცხებთან დაკავშირებული ხარჯი წარმოდგენილია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ანაზღაურების თანხის გამოკლებით.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ჟ) სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

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

- ნედლეული: შესყიდვის ღირებულება პირველი შემოსავალში/პირველი გასავალში (ფიფო) 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 ხარჯების და გაყიდვისათვის საჭირო დანახარჯების გამოკლებით

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისაგან მოითხოვს მოსაზრებების, შეფასებების და დაშვების გაკეთებას, რაც გავლენას ახდენს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარმოდგენილი შემოსავლების, ხარჯების, აქტივების და ვალდებულებების თანხებზე და პირობითი ვალდებულებების განმარტებით შენიშვნებზე. თუმცა ამ დაშვებების და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

განსჯა

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

ხელშეკრულების მიხედვით შესასრულებელი ვალდებულებების განსაზღვრა

ქონების გაყიდვასთან მიმართებაში, კომპანიამ დაასკვნა, რომ თითოეული ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული საქონელი და გაწეული მომსახურება ერთ შესასრულებელ მოვალეობას წარმოადგენს. კერძოდ, ხელშეკრულებებში დაპირებული საქონელი და მომსახურებები განვითარების პროცესში მყოფი ქონების გაყიდვისთვის მოიცავს საპროექტო სამუშაოებს, მასალების შეძენას და ქონების განვითარებას. ზოგადად კომპანია პასუხს აგებს ყველა ამ საქონელზე და მომსახურებაზე, ასევე პროექტის მთლიან მართვაზე. მიუხედავად იმისა, რომ ამგვარი საქონელი და მომსახურება სხვადასხვაგვარია, კომპანია მათ ერთ შესასრულებელ მოვალეობად აღრიცხავს, რადგან ისინი არ განსხვავდება ხელშეკრულების კონტექსტში. კომპანია ამგვარ საქონელს და მომსახურებას იყენებს შემავალი მონაცემების სახით და მნიშვნელოვან მომსახურებას გასწევს მათი კომბინირებულ ნაწარმში (დასრულებული ქონება, რომლისთვისაც კლიენტმა ხელშეკრულება გააფორმა) ინტეგრირებისთვის.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღრიცხვის ვადების განსაზღვრა

კომპანიამ შეაფასა ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღრიცხვის ვადები ხელშეკრულების პირობებით განსაზღვრული უფლებების და ვალდებულებების დეტალური ანალიზის საფუძველზე.

კომპანიამ ზოგადად დაასკვნა, რომ დასრულებული ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებები კონტროლის გადაცემის მომენტში აღიარდება. ხელშეკრულებების უპირობო ცვლილებისთვის, მოსალოდნელია, რომ კონტროლი კლიენტს ფლობის იურიდიულ უფლებასთან ერთად გადაეცემა. პირობითი ცვლილებისთვის მოსალოდნელია, რომ ზემოთ თქმულს ადგილი ჰქონდეს ყველა არსებითი პირობების დაკმაყოფილებისას.

განვითარების პროცესში მყოფი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებებისთვის, კომპანიამ ზოგადად დაასკვნა, რომ მრავალერთეულიანი ქონება კლიენტს გადაეცემა დროთა განმავლობაში, იმის გამო, რომ მისი ტიპური ხელშეკრულებები არ ქმნიან კომპანიისთვის ალტერნატიული სარგებლობის აქტივს და მან დაასკვნა, რომ მას უფლება აქვს ანაზღაურებაზე ვალდებულებების შესრულების თარიღში. შესაბამისად, ამ ხელშეკრულებებისთვის კონტროლი დროთა განმავლობაში გადაეცემა.

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 მიზანიც 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 ავეჯის და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებების და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც კომპანია ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.4 სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ძალაში ჯერ არ შესულა

სტანდარტები, რომლებიც კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის გამოცემულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა და რომლებმაც შეიძლება გავლენა მოახდინონ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე, მოცემულია ქვემოთ.

კომპანია ამ სტანდარტის მიღებას შემდგომი დაგეგმვით აპირებს მისი ძალაში შესვლისთანავე. ხელმძღვანელობა არ მოელის, რომ სხვა ახალი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს (IFRS) 16 – იჯარა

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩანაცვლებს 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, წარდგენის 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). მოიჯარეები ვალდებულები არიან ცალკე აღიარონ საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ხარჯი.

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.

მოიჯარის აღრიცხვა ფასს (IFRS) 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს (IAS) 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მოიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით და გამოიჯნავს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს.

ფასს 16-ით როგორც მოიჯარეებს, ისე მეიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას, ვიდრე ეს ბასს (IAS) 17-ის თანახმად ხდებოდა. ფასს 16 ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ნაადრევი გამოყენება, თუმცა საწარმოს მიერ ფასს (IFRS) 15-ის გამოყენებაზე ადრე არა. მოიჯარე შეიძლება გადაწყვიტოს სტანდარტის გამოყენება მთლიანად რეტროსპექტული ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომით. სტანდარტის გარდამავალი დებულებები გარკვეულ შეღავათებს ითვალისწინებს.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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

ფასს (IFRS) 16-ზე გადასვლა

კომპანია გეგმავს ფასს (IFRS) 16-ის მიღებას მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით, ე.ი. კომპანია საწყისი ნაშთის უწყისზე აღიარებს კუმულაციურ ცვლილებას წინა პერიოდის შედარებადი მონაცემების გადაანგარიშების გარეშე. გარდამავალ პერიოდში, კომპანია აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს ადრე საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირებული იჯარებისთვის ბასს (IAS) 17-ის გამოყენებით. საიჯარო ვალდებულება შეფასდება დარჩენილი საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, თავდაპირველი აღიარების თარიღში ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით დისკონტირების გზით. კომპანია ასევე აღიარებს გამოყენების უფლებით გადაცემულ აქტივს ამგვარი იჯარებისთვის საიჯარო ვალდებულების ოდენობით, რომელიც იცვლება თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებულ იჯარასთან დაკავშირებით ნებისმიერი ავანსად გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადახდების გათვალისწინებით. კომპანია იყენებს შემდეგ პრაქტიკულ საშუალებებს:

- ▶ კომპანია იჯარების პორტფელთან მიმართებაში იყენებს ფასდაკლების ერთ განაკვეთს, გონივრულ ფარგლებში მსგავსი მახასიათებლებით.
- ▶ კომპანია აფასებს, არის თუ არა იჯარა დამამძიმებელი, ბასს (IAS) 37-ის *ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები* მეშვეობით უშუალოდ თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე, რაც წარმოადგენს გაუფასურების შემოწმების ალტერნატივას.
- ▶ კომპანია გამორიცხავს თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივის შეფასებისას, თავდაპირველი გამოყენების თარიღში.

კომპანია ამ სტანდარტით შემოთავაზებულ გამონაკლისებს გამოიყენებს საიჯარო ხელშეკრულებებისთვის, რომლისთვისაც იჯარის ვადა სრულდება 12 თვის განმავლობაში იჯარით გადაცემული ავტომობილების და მოწყობილობებისთვის, ასევე საიჯარო ხელშეკრულებებისთვის, რომლისთვისაც საბაზისო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს.

კომპანია ამჟამად აფასებს ფასს (IFRS) 16-ის გავლენას, თუმცა არ მოელის, რომ მას მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.5 წინა წლის ნაშთების გადაანგარიშება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, კომპანიამ გამოავლინა წინა საანგარიშგებო პერიოდებთან დაკავშირებული შემდეგი შეცდომები:

- ▶ კომპანიამ დაადგინა, რომ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება „მწვანე ბუდაპეშტში“ შეცდომით დაანგარიშდა, გასაყიდ ფართებში ავტოსადგომის საერთო მფლობელობაში მყოფი ნაწილის ჩართვის გამო. შედეგად, მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 6,043 ლარით ძვირად განისაზღვრა (2017 წლის 1 იანვარი: 2,668 ლარი), ხოლო გაყიდული საქონლის თვითღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 3,375 ლარით ნაკლები ოდენობით განისაზღვრა.
- ▶ ტექნიკური შეცდომის გამო, კომპანიამ არასწორად მოახდინა დაკავშირებულ მხარესთან (კომპანია „მაქრო ტურიზმი“) გარიგებებიდან სხვა საოპერაციო შემოსავლის აღიარება. შედეგად, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა შემოსავალი 557 ლარით ზედმეტი ოდენობით განისაზღვრა.
- ▶ კომპანიამ აღმოაჩინა, რომ კონკრეტული სარეკლამო მომსახურებების ნასყიდობა არასწორ საანგარიშგებო პერიოდში იქნა აღიარებული. ამ შეცდომის შედეგად 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება და 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის სხვა საოპერაციო დანახარჯები 509 ლარით ნაკლები ოდენობით განისაზღვრა.
- ▶ სხვა საოპერაციო გადასახადების ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში არასწორი თანხით არის ასახული. ამ შეცდომის შედეგად, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები და 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საგადასახადო ხარჯი 161 ლარით ნაკლები ოდენობით განისაზღვრა.

ეს შეცდომები 2017 წლის 31 დეკემბრის, 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით და 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის (შესაბამისად) შედარებადი ინფორმაციის გადაანგარიშებით გამოსწორდა.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.5 წინა წლის ნაშთების გადაანგარიშება (გაგრძელება)

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების გადაანგარიშების ეფექტი ასეთი იყო:

	რეკლასიფი- კაცია მდე	გადაანგარი- შებები	გადაანგარი- შებული
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	56,153	(6,043)	50,110
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	8,555	(557)	7,998
სულ მიმდინარე აქტივები	77,437	(6,600)	70,837
სულ აქტივები	160,840	(6,600)	154,240
აკუმულირებული შემოსულობა/(ზარალი)	(7,884)	(7,270)	(15,154)
მთლიანი სააქციო კაპიტალი	17,455	(7,270)	10,185
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13,296	670	13,966
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	83,938	670	84,608
სულ ვალდებულებები	143,385	670	144,055
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	160,840	(6,600)	154,240

2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე გადაანგარიშების ეფექტი ასეთი იყო:

	რეკლასიფი- კაცია მდე	გადაანგარი- შებები	გადაანგარი- შებული
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	26,206	(2,668)	23,538
სულ მიმდინარე აქტივები	38,143	(2,668)	35,475
სულ აქტივები	119,451	(2,668)	116,783
აკუმულირებული შემოსულობა/(ზარალი)	(11,172)	(2,668)	(13,840)
მთლიანი სააქციო კაპიტალი	14,167	(2,668)	11,499
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	119,119	(2,668)	116,451

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

2.5 წინა წლის ნაშთების გადაანგარიშება (გაგრძელება)

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაზე გადაანგარიშების ეფექტი ასეთი იყო:

	რეკლასიფი- კაცია მდე	გადაანგარი- შებები	გადაანგარი- შებული
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე	3,288	(4,602)	(1,314)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე	15,567	(4,602)	10,965
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში	(19,956)	3,375	(16,581)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში	(6,525)	557	(5,968)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში	4,760	670	5,430
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	12,374	–	12,374

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე გადაანგარიშების ეფექტი ასეთი იყო:

	რეკლასიფი- კაცია მდე	გადაანგარი- შებები	გადაანგარი- შებული
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	(14,330)	(3,375)	(17,705)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება	14,572	(3,375)	11,197
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი	(3,607)	(509)	(4,116)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	5,440	(557)	4,883
სხვა საოპერაციო ხარჯი	(6,021)	(161)	(6,182)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	12,401	(4,602)	7,799
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე	3,288	(4,602)	(1,314)
წლის მოგება/(ზარალი)	3,288	(4,602)	(1,314)
წლის სრული მოგება/(ზარალი), სულ	3,288	(4,602)	(1,314)

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

3. ფუნქციონირებადი საწარმო

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

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მიმდინარე აქტივები 43 ლარით აჭარბებს მის მიმდინარე ვალდებულებებს.

კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილი მოიცავს დაკავშირებული მხარისგან – შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ მიღებული ფულადი სახსრებისთვის აღიარებულ სახელშეკრულებო ვალდებულებას და მოკლევადიან სესხებს ქართული კომერციული ბანკებისგან, რომელთა დაფარვის ვადა 12 თვეა. ხელმძღვანელობის მიზანშეწონილად მიიჩნევს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას, კომპანია მხედველობაში იღებს შემდეგ ფაქტორებს:

- ▶ შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ მიღებული ავანსები 4,797 ლარის ოდენობით არ მოითხოვს ნაღდი ფორმით დაფარვას. ისინი გაიქვითება საიჯარო დებიტორულ დავალიანებასთან, რომელიც წარმოიქმნება სასტუმრო ქონების იჯარიდან (23-ე შენიშვნა).
- ▶ კომპანია მოელის, რომ მომხმარებლებთან გაფორმებული სახელშეკრულებო ვალდებულების, რომელიც მოიცავს „მწვანე ალმასის“ პროექტის მშენებლობის მე-3 ეტაპს (მე-18 შენიშვნა), აღირიცხება 2018 წელს, რის შედეგადაც კომპანია მოახდენს იმ მარჯის რეალიზებას, რომელიც 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის არ არის აღიარებული.
- ▶ კომპანიას აქვს ძლიერი ბალანსი და კარგი საოპერაციო შედეგები, რომელიც კომპანიას აძლევს წვდომა კომერციული ბანკების სესხზე. 2018 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ, კომპანიამ დამატებითი სესხი აიღო საქართველოს კომერციული ბანკისგან (24-ე შენიშვნა). ამასთან, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა 10,970 ევროს ოდენობით ამოუღებელი სასესხო ვალდებულება უცხოური კომერციული ბანკისგან (მე-19 შენიშვნა).
- ▶ მშობელმა კომპანიამ დაადასტურა, რომ განზრახული აქვს და, საჭიროების შემთხვევაში, შეუძლია საკმარისი ფულადის რესურსის გამოყოფა კომპანიისთვის, რათა მან შეძლოს ჩვეულებრივ რეჟიმში საქმიანობის გაგრძელება, სულ მცირე, 2019 წლის 31 დეკემბრამდე.

ხელმძღვანელობის აზრით ზემოაღნიშნული ინიციატივების ერთობლიობა კომპანიას უზრუნველყოფს საკმარისი ლიკვიდურობით, რომ საქმიანობა 2018 წლის შემდეგაც გააგრძელოს.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების რეალიზაცია		
საცხოვრებელი ფართი	30,754	25,397
კომერციული ფართი	321	2,424
ავტოსადგომი	481	1,081
სულ დასრულებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაცია (ა)	31,556	28,902
განვითარების პროცესში მყოფი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა		
საცხოვრებელი ფართი	10,972	–
კომერციული ფართი	1,397	–
ავტოსადგომი	97	–
სულ განვითარების პროცესში მყოფი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაცია (ბ)	12,466	–
საიჯარო შემოსავალი		
შემოსავალი სასტუმროს იჯარიდან (23-ე შენიშვნა)	9,688	5,972
შემოსავალი სხვა იჯარიდან (23-ე შენიშვნა)	937	1,167
სულ საიჯარო შემოსავალი	10,625	7,139
სხვა საოპერაციო შემოსავალი (მე-8 შენიშვნა)	3,710	5,440
სულ შემოსავალი	58,357	41,481

(ა) შემოსავალი დასრულებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან 2018 წელს მოიცავს შემოსავალს „მწვანე ბუდაპეშტის“ და „მწვანე ალმასის“ ბინების გაყიდვიდან (2017 წ.: „მწვანე ბუდაპეშტი“).

(ბ) კომპანიამ ფასს (IFRS) 15 მიიღო მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თავდაპირველი გამოყენების თარიღია 2018 წლის 1 იანვარი და, შესაბამისად, შემოსავალი არ აღიარებულა განვითარების პროცესში მყოფი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან. ფასს (IFRS) 15-ის მიღების ეფექტი შემოსავალზე წარმოდგენილია 2.2 შენიშვნაში.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

5. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

	2018	2017 (გადაანგარიშებული)
დასრულებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება		
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		
საცხოვრებელი ფართი	23,516	14,748
კომერციული ფართი	233	1,502
ავტოსადგომი	312	1,455
სულ გაყიდული დასრულებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	24,061	17,705
გაყიდული განვითარების პროცესში მყოფი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება		
საცხოვრებელი ფართი	8,414	–
კომერციული ფართი	1,107	–
ავტოსადგომი	53	–
სულ გაყიდული განვითარების პროცესში მყოფი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	9,574	–
სულ გაყიდული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	33,635	17,705

6. მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები

	2018	2017 (გადაანგარიშებული)
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	2,038	2,347
სარეკლამო მომსახურება	501	1,117
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	72	67
დასუფთავება	45	241
პროფესიული მომსახურება	34	25
ქონების რეესტრის ხარჯები	33	40
სხვა	108	279
სულ მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	2,831	4,116

7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2018	2017
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	2,438	1,923
წარმომადგენლობითი ხარჯები	358	175
პროფესიული მომსახურება	283	64
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	120	138
სხვა	217	276
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	3,416	2,576

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები (გაგრძელება)

პროფესიონალური მომსახურებები მოიცავს კომპანიის აუდიტორის ანაზღაურებას წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის მომსახურებისთვის. ამ ანაზღაურებამ 116 ლარი შეადგინა (დღგ-ს გამოკლებით) (2017 წ.: 87 ლარი).

8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯები)

	2018	2017 (გადაანგარიშებული)
შემოსულობა სესხის დაფარვიდან (ა)	2,177	–
ავეჯის რეალიზაცია	829	4,705
შემოსავალი საცხოვრებელი ფართების გაყიდვის ჯარიმებიდან	544	31
სხვა	160	147
სხვა საოპერაციო შემოსავალი, სულ	3,710	4,883

	2018	2017 (გადაანგარიშებული)
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	(982)	(800)
გაყიდული ავეჯის თვითღირებულება	(583)	(3,667)
მაღაზიის იჯარის ხარჯი	(372)	(474)
რეზერვი იურიდიული სარჩელებისთვის	–	(590)
სხვა	(821)	(651)
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	(2,758)	(6,182)

(ა) კომპანიამ დაგეგმილ დაფარვის ვადამდე დაფარა მისი სესხის ნაწილი 15,520 ლარის ოდენობით, რომელიც მართებდა პარტნიორის მიმართ.

9. საშემოსავლო გადასახადი

2018 და 2017 წლებში კომპანიამ არ გაანაწილა მოგება (დივიდენდები) და არ აღიარა მოგების გადასახადი მოგებაში ან ზარალში.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

10. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში ასეთია:

	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები და ალჭურვილობა	ავეჯი და მოწყობილო- ბები	სულ
მთლიანი საბალანსო					
ღირებულება					
2017 წლის 1 იანვარი	270	1,054	6,927	476	8,727
შესყიდვები	–	–	2,121	–	2,121
გასვლები	–	–	(1,138)	–	(1,138)
2017 წლის 31 დეკემბერი	270	1,054	7,910	476	9,710
შესყიდვები	–	–	480	–	480
გასვლები	–	–	(920)	(1)	(921)
2018 წლის 31 დეკემბერი	270	1,054	7,470	475	9,269
დაგროვილი ცვეთა					
2017 წლის 1 იანვარი	–	11	866	175	1,052
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	20	857	95	972
გასვლები	–	–	(37)	–	(37)
2017 წლის 31 დეკემბერი	–	31	1,686	270	1,987
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	20	922	102	1,044
გასვლები	–	–	(194)	(8)	(202)
2018 წლის 31 დეკემბერი	–	51	2,414	364	2,829
წმინდა საბალანსო					
ღირებულება					
2017 წლის 1 იანვარი	270	1,043	6,061	301	7,675
2017 წლის 31 დეკემბერი	270	1,023	6,224	206	7,723
2018 წლის 31 დეკემბერი	270	1,003	5,056	111	6,440

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

	მიწა	კომერციული უძრავი ქონება	მშენებარე საინვესტიციო ქონება	სულ
მთლიანი საბალანსო				
ღირებულება				
2017 წლის 1 იანვარი	6,026	35,072	17,194	58,292
კაპიტალური დანახარჯები	–	–	8,174	8,174
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	–	–	415	415
შიდა გადაცემა	–	25,783	(25,783)	–
გასვლები	–	(24)	–	(24)
2017 წლის 31 დეკემბერი	6,026	60,831	–	66,857
შესყიდვები	9,801	397	–	10,198
გასვლები	–	(62)	–	(62)
2018 წლის 31 დეკემბერი	15,827	61,166	–	76,993
დაგროვილი ცვეთა				
2017 წლის 1 იანვარი	–	2,311	–	2,311
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,574	–	1,574
გასვლები	–	(23)	–	(23)
2017 წლის 31 დეკემბერი	–	3,862	–	3,862
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,896	–	1,896
გასვლები	–	(62)	–	(62)
2018 წლის 31 დეკემბერი	–	5,696	–	5,696
წმინდა საბალანსო				
ღირებულება				
2017 წლის 31 დეკემბერი	6,026	32,761	17,194	55,981
2018 წლის 31 დეკემბერი	6,026	56,969	–	62,995
2018 წლის 31 დეკემბერი	15,827	55,470	–	71,297

2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების ნაწილი დაგირავდა ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხების უზრუნველყოფის სახით, 8,835 ლარის საბალანსო ღირებულებით (მე-19 შენიშვნა).

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

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 კატეგორიის 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 გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი, დისკონტირებული ფულადი ნაკადების და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო შედარებითი მეთოდი

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულების კორექტირება ხდება შემდეგის გათვალისწინებით (რიგითობა პრიორიტეტულობის მიხედვით არის მოცემული):

1) დაფინანსების პირობები; 2) გაყიდვის პირობები; 3) საბაზრო პირობები; 4) ადგილმდებარეობა; და 5) ფიზიკური მახვენებლები.

შემოსავლის მიდგომა

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.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება (გაგრძელება)

შემდეგ ცხრილებში წარმოდგენილია მიწის და კომერციული უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება:

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერი	სამართლიანი ღირებულება 2018	შეფასების მეთოდი	ბოლო შეფასების თარიღი
მიწის ნაკვეთი კახეთის გზატკეცილზე	2,067	4,015	საბაზრო მიდგომა	2019 წლის 28 მარტი
მიწის ნაკვეთი ვირსალაძის ქუჩაზე	10,053	12,045	საბაზრო მიდგომა	2019 წლის 28 მარტი
სარესტორნო ფართი რუსთაველის გამზირზე	9,168	12,848	შემოსავლის მეთოდი	2019 წლის 28 მარტი
მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე	27,571	67,986	შემოსავლის მეთოდი	2019 წლის 28 მარტი
მიწა და შენობა ტაბიძის ქუჩაზე	22,438	64,238	შემოსავლის მეთოდი	2019 წლის 28 მარტი
	71,297	161,132		

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბერი	სამართლიანი ღირებულება 2017	შეფასების მეთოდი	ბოლო შეფასების თარიღი
მიწის ნაკვეთი კახეთის გზატკეცილზე	2,048	4,536	საბაზრო მიდგომა	2017 წლის 5 სექტემბერი
სარესტორნო ფართი რუსთაველის გამზირზე	9,498	10,887	შემოსავლის მიდგომა	2018 წლის 28 მარტი
მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე	28,570	63,509	შემოსავლის მიდგომა	2018 წლის 31 მარტი
მიწა და შენობა ტაბიძის ქუჩაზე	22,879	61,694	შემოსავლის მიდგომა	2018 წლის 31 მარტი
	62,995	140,626		

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება (გაგრძელება)

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 1 იანვარი	სამართლიანი ღირებულება 2017 წლის 1 იანვარი	შეფასების მეთოდი	ბოლო შეფასების თარიღი
მიწის ნაკვეთი კახეთის გზატკეცილზე	2,048	4,288	საბაზრო მიდგომა	2017 წლის 5 სექტემბერი
სარესტორნო ფართი რუსთაველის გამზირზე	9,655	12,570	შემოსავლის მიდგომა	2016 წლის 11 ივლისი
მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე	27,084	75,616	შემოსავლის მიდგომა	2015 წლის 22 ივლისი
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	17,194	შეუფასებელი		
	55,981	92,474		

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

რესტორნის ფართი რუსთაველის გამზირზე წარმოადგენს რესტორან „დაინჰოლს“. 2016 წლიდან კომპანია ქირაობს რესტორანს „მაქრო ფუდის“ ფუნქციონირებისთვის (23-ე შენიშვნა).

შპს „მაქრო ქონსტრუქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარი- შებული)	2017 წლის 1 იანვარი (გადაანგარი- შებული)
„მწვანე ბუდაპეშტი“	603	5,751	23,538
„მწვანე ალმასი“	12,678	44,359	–
„მწვანე ალმასი“	3,222	–	–
სულ მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	16,503	50,110	23,538
„მწვანე ალმასი“	–	–	17,436
„მწვანე ალმასი“	4,729	10,393	–
სულ გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	4,729	10,393	17,436

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. კომპლექსის მთლიანი ფართობი 69,444 კვადრატული მეტრია. აქედან 23,143 კვადრატული მეტრი მწვანე ზონაა. „მწვანე ალმასი“ 1,686 ბინას მოიცავს და პროექტი სამ ეტაპად განხორციელდება. კომპანიამ მშენებლობის პირველი ეტაპი 2018 წლის მაისში დაასრულა. მე-3 ეტაპის მშენებლობაც 2017 წლის სექტემბერში დაიწყო და 2019 წლის მაისში დასრულდა.

შპს „მაქრო კონსტრუქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარი- შებული)	2017 წლის 1 იანვარი (გადაანგარი- შებული)
ნაშთი 1 იანვარს	60,503	40,974	36,156
ფასს (IFRS) 15-ის მიღების ეფექტი (2.2 შენიშვნა)	(41,177)	–	–
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	35,541	34,286	25,404
მიწის შესყიდვა	–	–	8,745
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	–	2,948	3,104
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-5 შენიშვნა)	(33,635)	(17,705)	(32,435)
ნაშთი 31 დეკემბერს	21,232	60,503	40,974

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას მიმდინარე სამშენებლო პროექტების დასრულებასთან დაკავშირებული 30,001 ლარის ოდენობით ვალდებულებები ჰქონდა (2017 წ.: 25,326 ლარი, 2017 წლის 1 იანვარი: 55,500 ლარი).

13. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
ნედლეული და მასალები	3,227	7,355	2,988
სხვა საქონელი	430	792	836
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, სულ	3,657	8,147	3,824

14. გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
სამშენებლო მასალებზე გადახდილი ავანსები	450	640	1,198
სამშენებლო სამუშაოებზე გადახდილი ავანსები	311	248	185
სხვა მარაგებში გადახდილი ავანსები	939	123	–
სულ გადახდილი ავანსები	741	1,765	1,144
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	2,441	2,776	2,527

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

15. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარი- შებული)	2017 წლის 1 იანვარი
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	3,567	4,525	–
საიჯარო დებიტორული დავალიანება (23-ე შენიშვნა)	1,657	2,174	1,694
სხვა დებიტორული დავალიანება	1,161	1,299	336
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	6,385	7,998	2,030

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უპროცენტო ფინანსური აქტივებია. სავაჭრო დებიტორული დავალიანებების ვადიანობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის, და 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრისთვის ასეთია:

	სულ	არც ვადაგადა- ცილებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადაგადაცილებული, მაგრამ არა გაუფასურებული					360 დღეზე მეტი
			60 დღეზე ნაკლები	60-120 დღე	120-180 დღე	180-360 დღე		
2017 წლის 1 იანვარი	2,030	851	871	308	–	–	–	–
2017 წლის 31 დეკემბერი	7,998	4,883	231	247	709	1,091	837	
2018 წლის 31 დეკემბერი	6,385	3,654	103	653	170	533	1,272	

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ვადაგადაცილებული 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

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	126	126	704
ნაღდი ფულის ნაშთი სალაროში	–	14	3
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, სულ	126	140	707

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

17. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

2017 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 25,339 ლარს.

2018 და 2017 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

18. სახელშეკრულებო ვალდებულება და გადავადებული შემოსავალი

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
მიმდინარე სახელშეკრულებო ვალდებულება / გადავადებული შემოსავალი			
„მწვანე ბუდაპეშტი“	–	4,375	12,136
„მწვანე ალმასი“	2,006	28,643	–
სულ მიმდინარე სახელშეკრულებო ვალდებულება / გადავადებული შემოსავალი	2,006	33,018	12,136
გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება / გადავადებული შემოსავალი			
„მწვანე ალმასი“	–	3,959	8,934
სულ გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება – სამომხმარებლო ანაზარი	–	3,959	8,934

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სახელშეკრულებო ვალდებულება წარმოადგენს სხვაობას კომპანიის მიერ კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებასთან აღიარებულ კუმულაციურ შემოსავალს 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. კომპანია არ ფლობს სახელშეკრულებო აქტივებს 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, გადავადებული შემოსავალი შედგება კლიენტებისგან საცხოვრებელი ფართის შესყიდვისას მიღებული მთლიანი ავანსებისგან, 18%-იანი დღგ-ის ჩათვლით, რომელიც იფარება გაყიდვის აღრიცხვისას.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

19. მიღებული სესხები

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები (ა)	18,233	30,431	18,108
სულ მოკლევადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	18,233	30,431	18,108

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
პარტნიორისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები (ბ)	31,624	48,306	51,807
ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები (ა)	7,972	7,182	6,353
უცხოური კომერციული ბანკისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები (ა)	11,172	–	–
სულ გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	50,768	55,488	58,160

(ბ) ქართული და უცხოური კომერციული ბანკებისგან მიღებული სესხები

თავისი საბრუნავი კაპიტალის დასაფინანსებლად, კომპანიამ ქართული და უცხოური კომერციული ბანკებისგან სესხები აიღო. 2018 წელს კომპანიამ უცხოურ კომერციულ ბანკთან გააფორმა სასესხო ხელშეკრულება მთლიანი თანხით 4,500 ევროს, რომლის ერთადერთი მიზანია ახალი სამშენებლო პროექტის დაფინანსება.

2018 წლის განმავლობაში ქართული და უცხოური კომერციული ბანკებისგან მიღებულ სესხებზე დარიცხულმა მთლიანმა პროცენტმა 2,888 ლარი (2017 წ.: 2,513 ლარი) შეადგინა, საიდანაც 706 ლარი კაპიტალიზებულია მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაწილის სახით, 127 ლარი – საინვესტიციო ქონების ნაწილის სახით, ხოლო 1,680 ლარი აღიარებულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში (2017 წლის 1 იანვარი: 1,218 ლარი).

კომერციული ბანკებისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხის ძირითადი თანხის დაფარვის ვადებია 2020, 2021 და 2024 წელი.

უცხოური კომერციული ბანკისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხის ძირითადი თანხის დაფარვის წელია 2026.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას ჰქონდა 10,970 ევროს ოდენობით ამოუღებელი სასესხო ვალდებულება (2017 წ.: 0 ევრო; 2017 წლის 1 იანვარი: 0 ლარი), ეკვივალენტი 33,679 ლარი (2017 წ.: 0 ლარი, 2017 წლის 1 იანვარი: 0 ლარი) უცხოური კომერციული ბანკის მიმართ.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

19. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

(გ) მფლობელისგან მიღებული სესხი

	ვალუტა	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები				
მფლობელი	ევრო	29,481	44,868	36,026
მფლობელი	აშშ	2,143	3,438	15,781
სულ გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	დოლარი	31,624	48,306	51,807

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

2018 წელს მთლიანი პროცენტი შეადგენდა 4,259 ლარს (2017 წ.: 6,313 ლარი. აქედან 2,623 ლარი კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაწილის სახით, 357 ლარი – საინვესტიციო ქონების სახით, ხოლო 3.333 ლარი აღიარებულ იქნა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში).

(დ) სესხი ქართული და უცხოური კომერციული ბანკებისგან

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	2017 წლის 31 დეკემბერი	ფულადი ნაკადები	სავალუტო კურსის მოძრაობა	სხვა	2018 წლის 31 დეკემბერი
2018 მიღებული სესხები	85,919	(18,661)	560	1,183	69,001
სულ ფინანსური ვალდებულებები	85,919	(18,661)	560	1,183	69,001

	2017 წლის 1 იანვარი	ფულადი ნაკადები	სავალუტო კურსის მოძრაობა	სხვა	2017 წლის 31 დეკემბერი
2017 მიღებული სესხები	76,268	(675)	4,013	6,313	85,919
სულ ფინანსური ვალდებულებები	76,268	(675)	4,013	6,313	85,919

სვეტი სახელწოდებით „სხვა“ შეიცავს დროის გასვლის გამო სესხების გრძელვადიანი ნაწილის მიმდინარედ რეკლასიფიკაციის ეფექტს და დარიცხული, მაგრამ ჯერ გადაუხდელი პროცენტის ეფექტს.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

20. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარი- შებული)	2017 წლის 1 იანვარი
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	2,392	9,380	6,298
საგადასახადო დავალიანება	2,033	861	320
გასაცემი ხელფასები	157	178	29
სამშენებლო აღჭურვილობასთან დაკავშირებული დავალიანება (23-ე შენიშვნა)	21	317	168
სხვა დავალიანება	904	3,230	1,131
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	5,507	13,966	7,946

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 დავალიანებები და ნაღდი ფული 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.

(ა) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მომწოდებელი ვერ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიაღებდა. 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.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ა) საკრედიტო რისკი (გაგრძელება)

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“ და შპს „მაქრო ჰოუმი“. 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 დებიტორული დავალიანებების შემთხვევაში, რისკი დაგირავებულია პარტნიორის სასესხო ვალდებულებით, რომელიც მთლიანობაში მნიშვნელოვნად აღემატება ნებისმიერი თანხის მოთხოვნას საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ.

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 6,385 ლარის ოდენობით (2017 წლის 31 დეკემბერი: 7,998 ლარი, 2017 წლის 1 იანვარი: 2,030 ლარი), გაცემულ სესხს 1,474 ლარი (2017 წლის 31 დეკემბერი: 1.666 ლარი, 2017 წლის 1 იანვარი: 2,849 ლარი) და ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს 126 ლარის ოდენობით (2017 წლის 31 დეკემბერი: 140 ლარი, 2017 წლის 1 იანვარი: 707 ლარი). სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების და დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების ანაზღაურებადობის ანალიზი მოცემულია 23-ე შენიშვნაში.

(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 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 აქციონერისგან მიღებული სესხის და ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხებისგან.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ბ) ლიკვიდურობის რისკი (გაგრძელება)

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

ფინანსური ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	1,137	19,526	13,861	4,803	39,327
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	5,507	–	–	–	5,507
სულ	6,644	19,526	13,861	4,803	44,834

ფინანსური ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	2,646	29,058	79,399	1,067	112,170
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13,296	–	–	–	13,296
სულ	15,942	29,058	79,399	1,067	125,466

ფინანსური ვალდებულებები 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	500	19,010	104,282	–	123,792
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	7,946	–	–	–	7,946
სულ	8,446	19,010	104,282	–	131,738

იხილეთ მე-3 შენიშვნა მოკლევადიანი ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებული კომპანიის სეული გეგმების შესახებ ინფორმაციის მისაღებად.

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		
	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	15	85	413	–	–	21
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	1,449	–	1,007	–	–	–
გაცემული სესხები	–	385	356	–	1,991	1,651
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	(555)	(2,645)	(3,247)	–	(1)	(1,654)
მიღებული სესხი	(29,270)	(41,051)	(40,242)	(47,013)	(44,868)	(36,026)
ნეტო-პოზიცია 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(28,361)	(43,226)	(41,713)	(47,013)	(42,878)	(36,008)

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

	სავალუტო კურსის ცვლილება	ეფექტი დასაბეგრ მოგებაზე
2018 წლის 31 დეკემბერი		
აშშ დოლარი	11%	(3,280)
აშშ დოლარი	-11%	3,280
 ევრო	11%	(5,171)
ევრო	-11%	5,171

შპს „მაქრო კონსტრუქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(გ) სავალუტო რისკი

	სავალუტო კურსის ცვლილება	ეფექტი დასაბეგრ მოგებაზე
2017 წლის 31 დეკემბერი		
აშშ დოლარი	13.50%	(5,835)
აშშ დოლარი	-9.50%	4,106
ევრო	17.50%	(7,503)
ევრო	-10.50%	4,502

(დ) კაპიტალის მართვა

კომპანიის კაპიტალის მართვის ფუნქციის უმთავრესი მიზანია დადებითი კაპიტალის შენარჩუნება. კომპანია არ ექვემდებარება კაპიტალის გარე შეზღუდვებსა თუ მოთხოვნებს. კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის რამე ფორმალიზებული პოლიტიკა.

(ე) ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

	საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერი	სამართლიანი ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერი	აუდიარებელი ზარალი 2018 წლის 31 დეკემბერი	საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბერი	სამართლიანი ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბერი	აუდიარებელი ზარალი 2017 წლის 31 დეკემბერი
მფლობელისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები	31,624	35,726	(4,102)	48,306	54,049	(5,743)
სამართლიანი ღირებულების მთლიანი აუდიარებელი ცვლილება			(4,102)			(5,743)

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

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. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია არსებითად აკმაყოფილებს იმ საგადასახადო კანონებს, რომლებიც მის საქმიანობას ეხება. ამის მიუხედავად, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

კაპიტალური დაბანდების ვალდებულება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა 30,001 ლარის ოდენობით ვალდებულება (2017 წ.: 25,326 ლარი) ჰქონდა, რომელიც ორი (2017 წ.: ერთი) სამშენებლო ხელშეკრულების დასრულებას უკავშირდებოდა „მწვანე ალმასის“ საცხოვრებელი ფართების პროექტისთვის.

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები – კომპანია, როგორც მოიჯარე

კომპანიას იჯარით აქვს აღებული გარკვეული კომერციული საოფისე ფართი იმპორტირებული ავეჯის და ინტერიერის აქსესუარების გასაყიდად. იქედან გამომდინარე, რომ კომპანიის ხელმძღვანელობამ მიიღო გადაწყვეტილება ავეჯის რეალიზაციის შეწყვეტაზე, შემდეგი წლის ბოლოსთვის ისინი შეწყვეტენ შესაბამის საიჯარო ხელშეკრულებას. კომპანიის, როგორც მოიჯარის ვალდებულებებია:

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მოიჯარე)			
- არაუმეტეს 1 წლისა	186	521	794
- მინიმუმ 1, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	–	233	953
სულ	186	754	1,747

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები – კომპანია, როგორც მეიჯარე

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

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მეიჯარე)			
- არაუმეტეს 1 წლისა	10,950	8,432	4,444
- მინიმუმ 1, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	22,232	19,133	11,147
- 5 წელზე მეტი	23,816	–	–
სულ	56,998	27,565	15,591

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

23. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

2018 წლის 31 დეკემბერი	გაყიდვები	შესყიდვები	გადასახდელი თანხები	ვალდებუ- ლებები
პარტნიორი (ა)	1,458	–	297	–
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	2,382	394	203	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
შპს „მაქრო ტურიზმი“ (ბ)	9,688	9	–	4,797
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	937	17	974	–
შპს „მაქრო ჰოლმი“ (ზ)	–	1,728	440	–
შპს „მაქრო“ (დ)	39	24	624	9
„Gemiqaya Sirketi MMC“ (ე)	72	442	–	21
„Arkoz Madencilik A.S“	568	–	684	–
	15,144	2,614	3,222	4,827

2017 წლის 31 დეკემბერი	გაყიდვები	შესყიდვები	გადასახდელი თანხები	ვალდებუ- ლებები
პარტნიორი (ა)	134	10	297	–
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	870	11	199	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
შპს „მაქრო ტურიზმი“ (ბ)	7,469	5	657	7,054
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	1,231	15	2,062	–
შპს „ბოსფორ სტროი“	198	324	–	317
შპს „მაქრო“ (დ)	50	2,446	123	–
„Gemiqaya Sirketi MMC“ (ე)	–	284	–	1,386
შპს „მაქრო ჰოლმი“ (ზ)	378	–	472	–
	10,330	3,095	3,810	8,757

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

23. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2017 წლის 1 იანვარი	დაკავშირებული მხარეებისგან მისაღები თანხები	დაკავშირებული მხარეებისთვის გადასახდელი თანხები
მფლობელი (ა)	137	–
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	–	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები		
შპს „მაქრო ტურიზმი“ (ბ)	1,383	–
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	752	–
შპს „ბოსფორ სტროი“	–	29
შპს „მაქრო“ (ე)	–	436
„Gemiqaya Sirketi MMC“ (ვ)	–	1,251
	2,272	1,716

	საპროცენტო ხარჯები 2018	საპროცენტო ხარჯები 2017	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
მიღებული სესხები					
აქციონერისგან მიღებული სესხი (ა)	4,259	6,313	31,624	48,306	51,807
სულ მიღებული სესხი	4,259	6,313	31,624	48,306	51,807

	საპროცენტო შემოსავალი 2018	საპროცენტო შემოსავალი 2017	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 1 იანვარი
გაცემული სესხები					
შპს „ბოსფორ სტროი“	–	198	–	2,382	1,997
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	88	77	1,289	1,206	852
შპს „მაქრო ჰოლმი“	16	11	185	166	–
სულ გაცემული სესხი	104	286	1,474	3,754	2,849

(ა) პარტნიორმა შეიძინა კომპანიის საცხოვრებელი ბინა 1,458 ლარის ოდენობით 2018 წლის განმავლობაში. მფლობელისგან მიღებული სესხების შესახებ უფრო დაწვრილებით მოცემულია მე-19 შენიშვნაში.

(ბ) „სასტუმრო მერკურის“ და „სასტუმრო იბის სტაილის“ საქმიანობას შპს „მაქრო ტურიზმი“ წარმართავს და კომპანია ფიქსირებულ ყოველთვიურ საიჯარო შემოსავალს იღებს (22-ე შენიშვნა). 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ მიღებული ჰქონდა ავანსები 4,797 ლარის ოდენობით (2017 წ.: 7,054 ლარი).

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

23. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

- (გ) შპს „მაქრო ფუდი“ წარმართავს რესტორანი „დაინჰოლის“ საქმიანობას და კომპანია ფიქსირებულ ყოველთვიურ საიჯარო შემოსავალს იღებს (22-ე შენიშვნა). 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „მაქრო ფუდის“ დავალიანება მოიცავდა საიჯარო დებიტორულ დავალიანებას 974 ლარის ოდენობით (2017 წ.: 2,062 ლარი, 2017 წლის 1 იანვარი: 0 ლარი) და გაცემულ სესხს 1,283 ლარის ოდენობით (2017 წ.: 1,206 ლარი, 2017 წლის 1 იანვარი: 852 ლარი).
- (ე) კომპანია ყიდულობს ავეჯს და მოწყობილობებს შპს „მაქროსგან“, რომელსაც შემდეგ კომპანია ყიდის.
- (ვ) დავალიანება „Gemiqaya Sirketi MMC“-ის მიმართ წარმოადგენს შესყიდულ სამშენებლო მასალებში გადასახდელ თანხებს.
- (ზ) შპს „მაქრო ჰოუმის“ დავალიანება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს დებიტორულ დავალიანებას სხვადასხვა სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოებისთვის.
- (თ) საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანების და გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობა:

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ დარჩენილი დაუფარავი დებიტორული დავალიანების და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემული სესხების მთლიანი თანხის ამოღება შესაძლებელია, რადგან, იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაქტებს გაუჭირდებათ კომპანიის მიმართ აღებული ვალდებულებების შესრულება, დავალიანება დაიფარება პარტნიორისგან მიღებულ სესხებთან გაქვითვით. მფლობელმა 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 2018 და 2017 წლებში ორი პირისგან შედგება. მათი მთლიანი ანაზღაურება მოიცავდა 706 ლარის ოდენობის ხელფასებს და პრემიებს (2017 წ.: 606 ლარი). წამყვან ხელმძღვანელობას 2018 წლის განმავლობაში ასევე შესყიდული აქვს კომპანიის ბინები 2,382 ლარის ოდენობით (2017 წ.: 870 ლარი; 2017 წლის 1 იანვარი: 398 ლარი). დაკავშირებული მხარეების დავალიანება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს კომპანიის მიერ ჩატარებულ სარემონტო სამუშაოებთან დაკავშირებულ დავალიანებას 203 ლარის ოდენობით (2017 წ.: 199 ლარი).

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

24. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 წლის მაისში კომპანიამ განაცხადა საცხოვრებელი პროექტის – „მწვანე ალმასი“ – მესამე ეტაპის დასრულების შესახებ.

2019 წლის მარტის თვეში კომპანიამ მოიგო სახელმწიფო ტენდერი ქალაქ ზუგდიდში სამი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობაზე მთლიანი სახელშეკრულებო ღირებულებით 23,500 ლარი. მშენებლობა დაიწყო 2019 წლის მაისში.

კომპანიამ დაფარა მფლობელისგან მიღებული ნასესხები სახსრების ნაწილი 2,300 აშშ დოლარის ოდენობით (ეკვივალენტი 6,290 ლარი) და ასევე ქართული კომერციული ბანკისგან ნასესხები სახსრების ნაწილი 1,300 აშშ დოლარის ოდენობით (ეკვივალენტი 3,705 ლარი).

2019 წელს, კომპანიამ აიღო ახალი სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან 4,600 აშშ დოლარის ოდენობით (ეკვივალენტი 12,398 ლარი).

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2019 წლის 24 ივლისს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

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

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

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ პარტნიორს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 24 ივლისს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩაგვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

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.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის 23 სექტემბერი

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

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ პარტნიორს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 24 ივლისს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩაგვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

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.



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის 23 სექტემბერი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენ“ მმართველობითი ანგარიშგება

საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენ“ („კომპანია“) ერთერთი უმსხვილესი ინვესტორია საქართველოში. მისი საქმიანობის ძირითად მიმართულებას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა. აშენებული ფართების გაქირავება და ავეჯის იმპორტი/ რეალიზაცია. აღნიშნული საქმიანობით კომპანიამ მნიშვნელოვანი ადგილი დაიკავა ქართულ ბაზარზე.

უძრავი ქონების სფერო და მშენებლობა საქართველოს ეკონომიკის ერთერთ ყველაზე სწრაფად მზარდ დარგს წარმოადგენს. საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების მშენებლობას საქართველოში პროდუქციისა და დასაქმების ზრდის კუთხით ყველაზე მაღალი მაჩვენებლები აქვს ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში და, ამასთანავე, მასში არსებული გამოკვეთილად მზარდი აღმავლობის ტენდენცია კვლავაც ნარჩუნდება. სამშენებლო ბიზნესი სულ უფრო და უფრო მეტ ინვესტიციებს იზიდავს და ბანკებიც სულ უფრო მეტად გასცემენ ამ დარგში სესხების ოდენობას. განსაკუთრებით არასაცხოვრებელი (სასტუმრო, კომერციული) ფართების მშენებლობის შემთხვევაში.

საცხოვრებელ და კომერციულ ფართებზე არსებულმა მაღალმა მოთხოვნამ მრავალი სამშენებლო და დეველოპერული კომპანიის განვითარებას დაუდო დასაბამი. მიუხედავად უძრავ ქონებაზე ფასების ზრდისა, მასზე მოთხოვნა ჯერ კიდევ აღემატება ყველა სექტორში არსებულ რესურსს, რის შედეგადაც საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი საგრძნობლად დაიხვეწა და იგი დღესდღეობით დეველოპმენტის კუთხით არსებულ შეთავაზებებს ფაქტიურად ყველა სახის უძრავ ქონებას სთავაზობს, იქნება ეს საცხოვრებელი, საოფისე, საცალო, სასტუმრო თუ სასაწყობო ფართები.

ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში მნიშვნელოვანი ღონისძიებები გატარდა მშენებლობის სექტორში ნებართვის გაცემის გამკაცრების და მშენებლობის ხარისხის გაუმჯობესების მიზნით. სამშენებლო ბიზნესში მოღვაწე კომპანიებს დღესდღეობით შეუძლიათ თავიანთი სამშენებლო პროექტებისთვის ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციისა და ევროკავშირის წევრი ქვეყნების ტექნიკური რეგულაციების გამოყენება. სამთავრობო და მუნიციპალურმა ხელისუფლებამ განახორციელა შესაბამისი დოკუმენტაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენისთვის“ მთავარ სამომხმარებლო ბაზას წარმოადგენს მოსახლეობა, რომელსაც სურვილი აქვს შეიძინოს ხელმისაწვდომი, მაღალხარისხოვანი ბინები თბილისში. საამშენებლო 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 1772 ბინას, 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 მომხმარებლის საცხოვრებელ სტანდარტებს ამაღლებს 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). აგრეთვე, კომპანია 2018 წლის საანგარიშო პერიოდში ახორცილებდა ავეჯის საცალო რეალიზაციას.

მრავალწლიანი შრომისა და გამოცდილების გათვალისწინებით განსაკუთრებულ 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.

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 ერთერთი 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 საქართველოში უცხოელი ტურისტებისა და ვიზიტორების რაოდენობის ზრდამ განაპირობა ის, რომ კომპანიამ 2018 წელს ქალაქის ძველ უბანში ვირსალაძის ქუჩაზე N3-ში დაიწყო კიდევ ერთი სასტუმროს - „ნოვოტელის“ მშენებლობა.

კომპანიის ხედვა და მიზნები

- ფეხდაფეხ მიყვებს 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 ეტიკის 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.

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

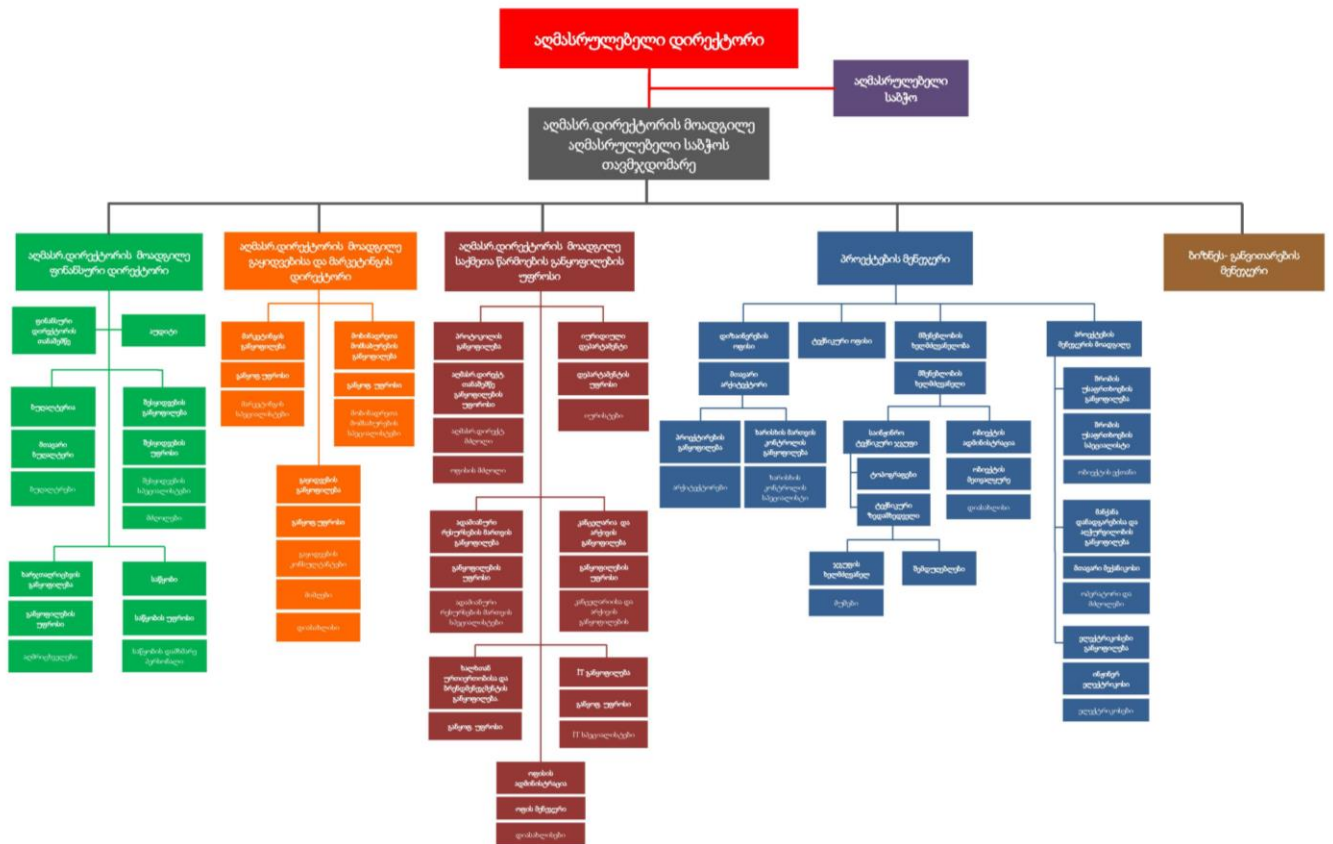
შრომის უსაფრთხოება

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 განყოფილებაში/სამსახურში დასაქმებულები არიან შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტები, რომლებიც უზრუნველყოფენ შრომის უსაფრთხოების ღონისძიებების დანერგვასა და მართვას. სამშენებლო ობიექტს ემსახურება სამშენებლო 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

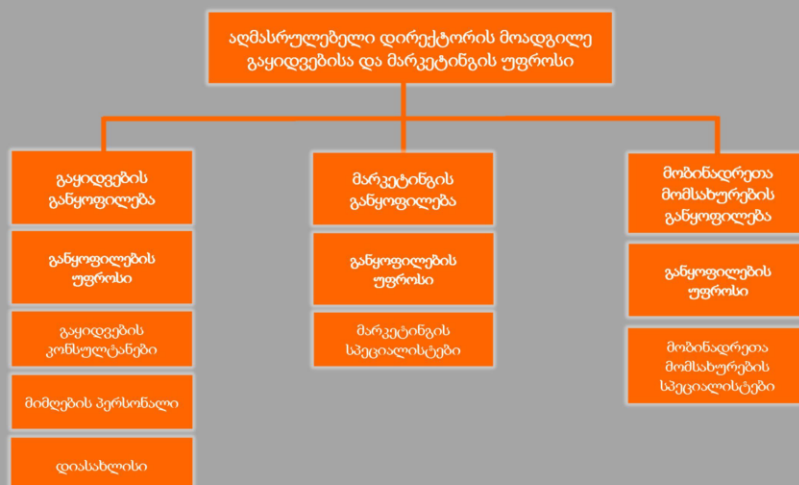
კომპანიის ყველა სამშენებლო ობიექტებზე დასაქმებული თანამშრომლები და სხვა პირები დაზღვეულები არიან სს სადაზღვეო კომპანია „თიბისი დაზღვევა“-ში. რაც შეეხება ადმინისტრაციის თანამშრომლებს ისინიც დაზღვეულები არიან სს სადაზღვეო კომპანია „იმედი ელ“-ში.

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

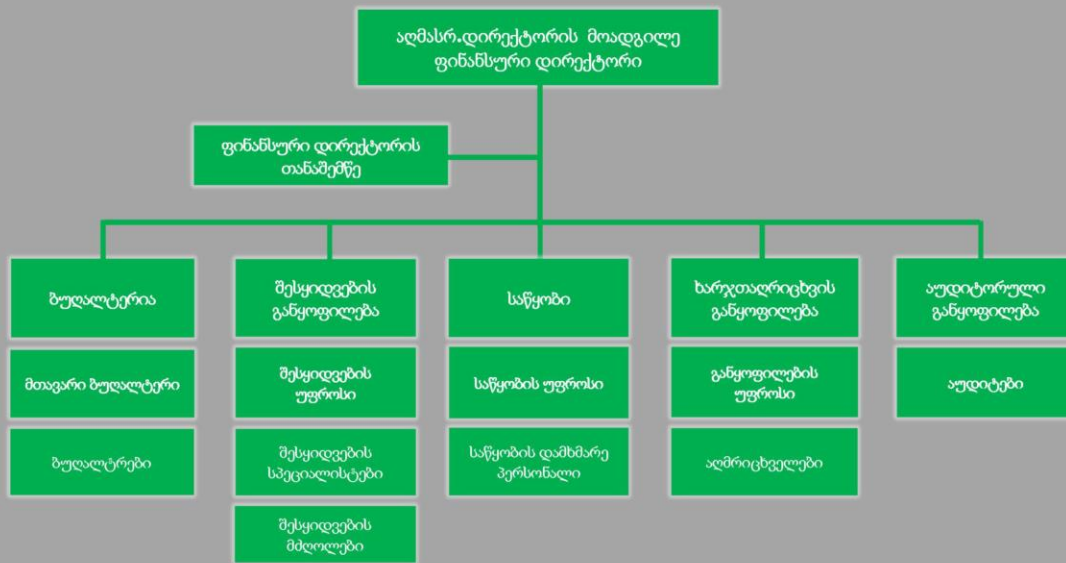


MAQRO
CONSTRUCTION

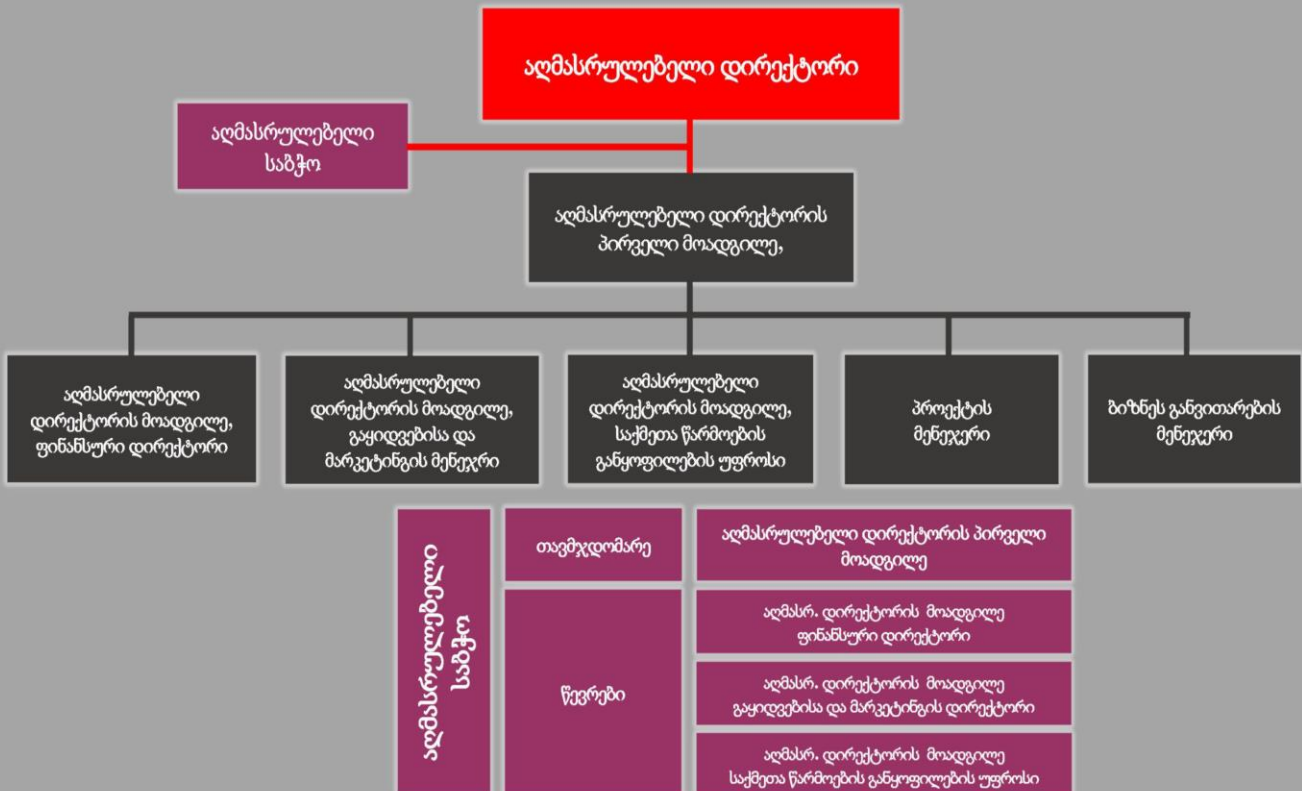
გაყიდვებისა და მარკეტინგის
განყოფილება



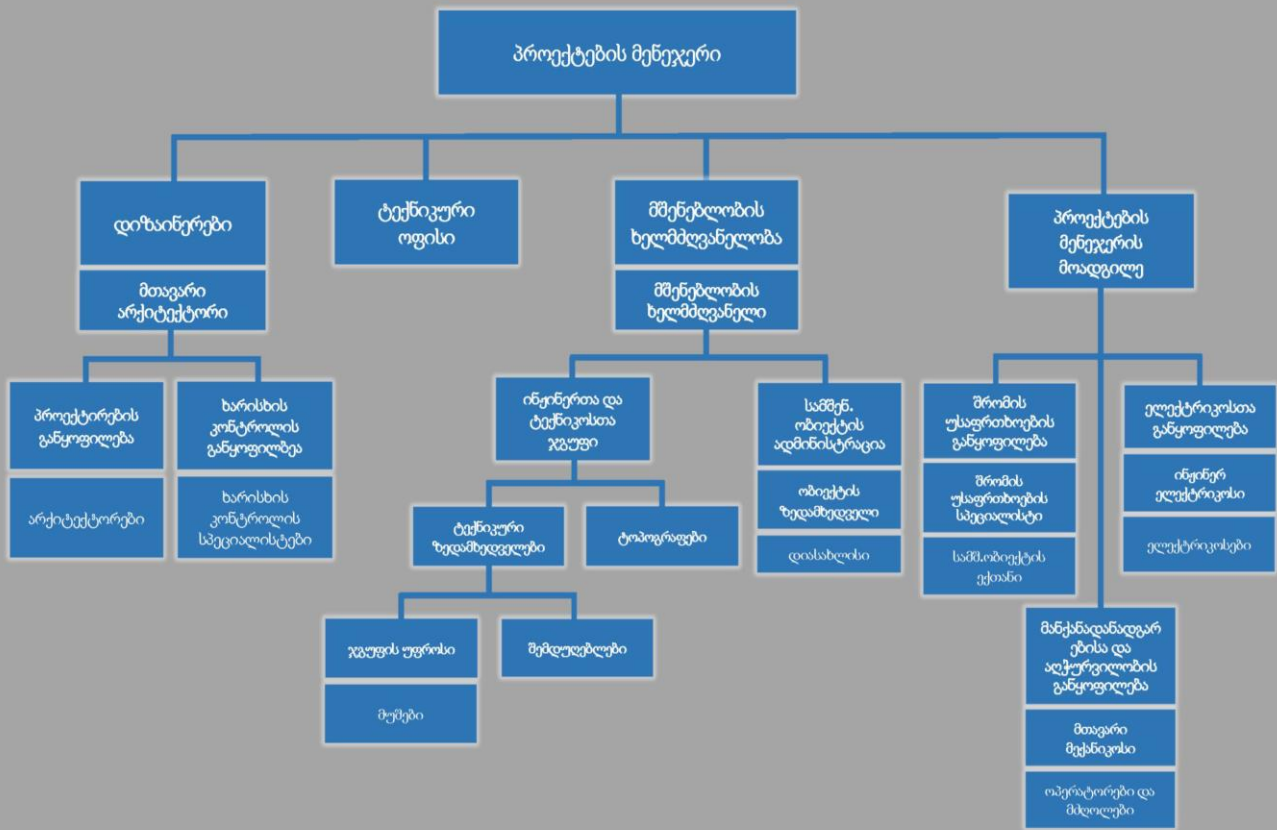
ფინანსური განყოფილების სტრუქტურა



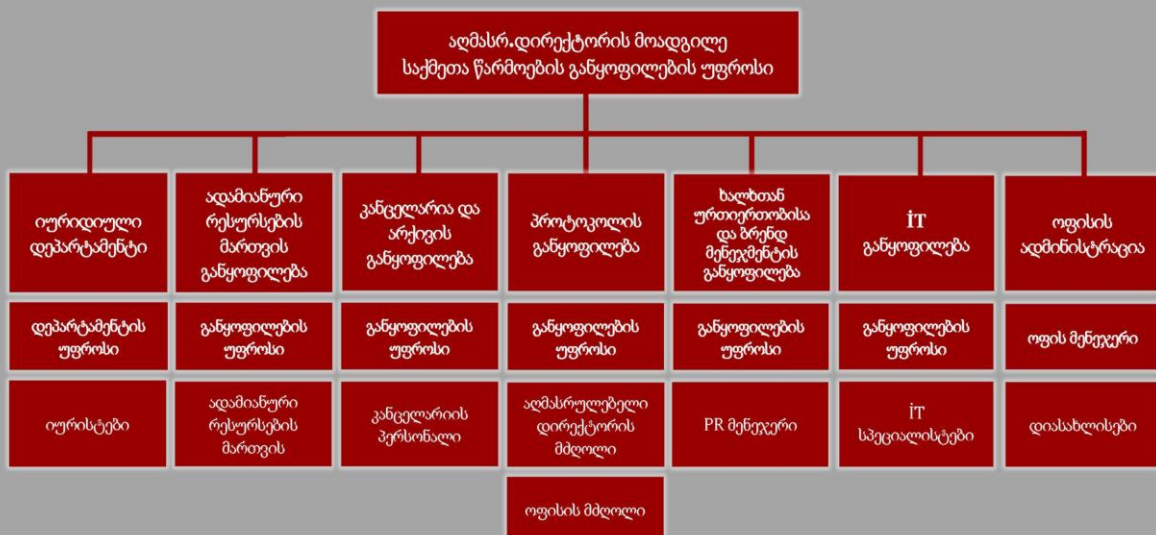
აღმასრულებელი საბჭოს სტრუქტურა



სამშენებლო-საპროექტო განყოფილების სტრუქტურა



საქმეთა წარმოების განყოფილების სტრუქტურა



პრეზენტაცია/წარმოდგენა. რისთვისაც ხშირად ვიყენებთ ვიდეოპრეზენტაციას, კატალოგებს და სხვა.

ამოცანები და სტრატეგიები

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.

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

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 დავალიანებები და ნაღდი ფული 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.

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 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“ და შპს „მაქრო ჰოუმი“. 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 სააგანსო გადახდებს შესყიდული ქონების მთლიანი ღირებულების 20-30%-ის ოდენობით და საკუთრების უფლებას არ გადასცემს დავალიანების სრულად ამოღებამდე. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების დებიტორული დავალიანებების შემთხვევაში, რისკი დაგირავებულია პარტნიორის სასესხო ვალდებულებით, რომელიც მთლიანობაში მნიშვნელოვნად აღემატება ნებისმიერი თანხის მოთხოვნას საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ. 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.

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 აქციონერისგან მიღებული სესხის და ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხებისგან.

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.

გენერალური დირექტორი

მურათ ავჯი

23 სექტემბერი 2019წ.

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 აქციონერისგან მიღებული სესხის და ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხებისგან.

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.



გენერალური დირექტორი

მურათ ავჯი

23 სექტემბერი 2019 წ.