

შპს „მ2 მედიკიშვილზე“

ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

შინაარსი

ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	1
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	3
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება.....	4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	5
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....	6
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	14
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა.....	15
5. შემოსავალი.....	18
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....	18
7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	18
8. არარეგულარული მუხლები.....	18
9. მოგების გადასახადი.....	19
10. მშენებარე საინვესტიციო ქონება.....	19
11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება.....	20
12. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	20
13. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	21
14. საკუთარი კაპიტალი.....	23
15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	25
16. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	27
17. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	27

სრული შემოსავლის ანგარიშგება**31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის**

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	169	3,191
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(281)	(3,829)
საერთო ზარალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		(112)	(638)
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	5	41	16
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(22)	(10)
საერთო მოგება უძრავი ქონების მართვიდან		19	6
წმინდა ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	10	(7,286)	(19,801)
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა ზარალი		(7,286)	(19,801)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(149)	(594)
წმინდა არარეგულარული შემოსავალი	8	3,805	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ზარალი		(3,723)	(21,027)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(290)	(713)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)		898	(1,618)
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(3,115)	(23,358)
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	-	-
წლის ზარალი		(3,115)	(23,358)
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება			
საკუროსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		(341)	4,036
სხვა სრული (ზარალი) შემოსავალი, სულ		(341)	4,036
წლის მთლიანი სრული ზარალი		(3,456)	(19,322)

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

14 სექტემბერი, 2022 წ.



ეკატერინე დუჩიძე

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	169	3,191
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(281)	(3,829)
საერთო ზარალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		(112)	(638)
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	5	41	16
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(22)	(10)
საერთო მოგება უძრავი ქონების მართვიდან		19	6
წმინდა ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	10	(7,286)	(19,801)
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა ზარალი		(7,286)	(19,801)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(149)	(594)
წმინდა არარეგულარული შემოსავალი	8	3,805	–
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ზარალი		(3,723)	(21,027)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(290)	(713)
საკუთრო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)		898	(1,618)
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(3,115)	(23,358)
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	–	–
წლის ზარალი		(3,115)	(23,358)
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება			
საკუთრო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		(341)	4,036
სხვა სრული (ზარალი) შემოსავალი, სულ		(341)	4,036
წლის მთლიანი სრული ზარალი		(3,456)	(19,322)

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

ეკატერინე დუჭიძე

14 სექტემბერი, 2022 წ.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	10	42,128	45,766
		42,128	45,766
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	–	268
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	12	639	2,905
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება		17	115
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	13	4,193	917
		4,849	4,205
		46,977	49,971
სულ აქტივები			
საკუთარი კაპიტალი	14		
სააქციო კაპიტალი		19,040	19,364
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		5,898	6,239
აკუმულირებული ზარალი		(9,893)	(6,778)
სულ საკუთარი კაპიტალი		15,045	18,825
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	13	23,128	21,563
		23,128	21,563
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	17	6,564	6,461
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	17	1,462	2,861
სხვა ვალდებულებები		778	261
		8,804	9,583
სულ ვალდებულებები		31,932	31,146
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		46,977	49,971

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	11,353	2,203	16,580	30,136
წლის ზარალი	–	–	(23,358)	(23,358)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	4,036	–	4,036
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)	–	4,036	(23,358)	(19,322)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-14 შენიშვნა)	11,392	–	–	11,392
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-14 შენიშვნა)	(3,381)	–	–	(3,381)
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	19,364	6,239	(6,778)	18,825
წლის ზარალი	–	–	(3,115)	(3,115)
წლის სხვა სრული ზარალი	–	(341)	–	(341)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	(341)	(3,115)	(3,456)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-14 შენიშვნა)	2,268	–	–	2,268
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-14 შენიშვნა)	(2,592)	–	–	(2,592)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	19,040	5,898	(9,893)	15,045

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ფულადი სახსრების შემოძინება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		427	2,015
ფულადი სახსრების გაძინება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების განვითარებასთან დაკავშირებით		–	(5,197)
წმინდა შემოსავალი იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან		9	56
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(51)	(66)
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		14	–
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		1,474	2,677
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული სხვა ფულადი ნაკადები		(26)	–
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		1,847	(515)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(2,263)	(8,436)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(2,263)	(8,436)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
აღებული სესხები	13	9,492	24,108
ნასესხები სახსრების დაფარვა	13	(3,963)	(20,978)
გადახდილი პროცენტი	13	(2,051)	(1,407)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	14	2,268	11,392
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	14	(2,592)	(3,381)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		3,154	9,734
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		538	(61)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		3,276	722
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	13	917	195
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს		4,193	917

(ათას ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „მ2 მელიქიშვილზე“ (შემდგომში „კომპანია“, რეგისტრაციის ნომერი: 404537747) არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად 2017 წლის 17 მაისს დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: მელიქიშვილის ქ. #10, მთაწმინდის რაიონი, თბილისი, საქართველო. კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, და უძრავი ქონების მართვა.

კომპანიის უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი კომპანიაა შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“. შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“ სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 100%-იანი შვილობილი კომპანიაა, შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“ შვილობილი კომპანიაა. კომპანიის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“ (შემდგომში „GCAP“), რომლის აქციები განთავსებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში.

2. მომზადების საფუძველი

კომპანიის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, მშენებარე საინვესტიციო ქონების გარდა, რომელიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული.

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა

2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კოვიდ-19-ის გავრცელება გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიაზე რეაგირების მიზნით საქართველოს მთავრობამ შემოიღო მრავალი ზომა, რომლებიც მიზნად ისახავდა კოვიდ-19-ის გავრცელებისა და გავლენის შეკავებას. ამ ზომებს შორის იყო: აკრძალვები მოგზაურობაზე და შეზღუდვები, კარანტინი და ბიზნესსაქმიანობის აღკვეთა, ბიზნესების დახურვის ჩათვლით. ყველა ზემოაღნიშნული ზომები შემდგომში შემსუბუქდა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ინფექციის გლობალური დონეები სტაბილური რჩება, ვაქცინაციის ტემპი შედარებით ნორმალურია და მომდევნო პერიოდებში საქართველოს მთავრობისგან დამატებითი შეზღუდვების დაწესების რისკი დაბალია.

2021 წელს საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა პანდემიის გადალახვის დადებითი დინამიკა. ეს ტენდენცია გაამყარა მსოფლიო ეკონომიკის გამოცოცხლებამ და გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდამ.

კომპანია აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. რამდენადაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ ასახა გადახდილი შეფასებები, რომლებიც ეხება მოსალოდნელ სამომავლო ფულად ნაკადებს, მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებების შეფასებისას (მე-10 შენიშვნა), ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალებს და ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე მომზადების შეფასებას ქვემოთ მოყვანილი წესით.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანიამ 2021 წელს ასევე გამოიმუშავა დადებითი საოპერაციო ნაკადები. კომპანიის ხელმძღვანელობამ ჩატარებული საპროგნოზო შეფასების საფუძველზე დაასკვნა, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არ არსებობს კომპანიის უნართან დაკავშირებით, გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ ამ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელშიც ხდება საინვესტიციო ქონების ობიექტების განფასება საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი). იმ არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი გარიგების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, გადაანგარიშდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როდესაც მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა მოგებაში ან ზარალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში). სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 3.0976 და 3.2766 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ ჩამოთვლილ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც კომპანიის საქმიანობისთვის აქტუალურია და 2021 წელს შევიდა ძალაში, გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთის შესწორება – მეორე ფაზის ცვლილებები ფასს (IFRS) 9-ში, ბასს (IAS) 39-ში, ფასს (IFRS) 7-ში. *ფასს (IFRS) 4-სა და ფასს (IFRS) 16-ში*
- ▶ „კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა“ 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ, ცვლილება ფასს 16-ში (ვადაზე ადრე გამოიყენა კომპანიამ).

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება იმისათვის, რომ ასახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს.

კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული 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), რადგან კომპანიამ დაადგინა, რომ პირდაპირი ურთიერთდამოკიდებულება არსებობს კომპანიის მიერ ნაკისრ ხარჯებსა და მომხმარებლისთვის საქონლის გადაცემას შორის. ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსაღრიცხავად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, მოიცავს გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის აღიარება ხდება მაშინ, როცა ის არსებითაა გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებით და აისახება, როგორც გადავადებული შემოსავლის (შემოსავლის შემდგომი ზრდით მოგებაში ან ზარალში) და ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების ზრდა. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან შემოსავლის აღიარების სააღრიცხვო პოლიტიკასთან მიმართებით მნიშვნელოვანი განსჯა მოიცავდა იმის განსაზღვრას, ნასყიდობის ხელშეკრულებების პირობები შეიცავდა თუ არა შემოსავლის დროთა განმავლობაში, და არა დროის გარკვეულ მომენტში აღიარების კრიტერიუმებს, ასევე მთლიანი პროექტის დანახარჯების შემადგენლობის განსაზღვრას პროექტის დასრულების პროცენტული წილის მიზნებისთვის, რაშიც, კომპანიას, სხვა კომპონენტებთან ერთად, შეაქვს მიწის ღირებულებაც. ამ განსჯის გაკეთებისას კომპანიამ გულდასმით გაითვალისწინა ხელშეკრულების პირობები, ასევე ყოველგვარი საკანონმდებლო ან იურიდიულ პრეცედენტი, რომელსაც შეუძლია შეავსოს ან გადაფაროს ეს ხელშეკრულების პირობები.

შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან

უძრავი ქონების მართვიდან მიღებული შემოსავლის (როგორცაა დასრულებული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება) აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში, მომხმარებლისთვის მომსახურების გაწევის შესაბამისად.

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-9 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც იანგარიშება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარდება საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ასეთი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც (მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე მყოფი ზოგიერთი ობიექტების შემთხვევაში) სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში იგი ფასდება თვითღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

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

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია მათი თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და კომპანიის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც ის ამ ფინანსურ აქტივებს მართავს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გამოკლებით, რომლებიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამარტივებული მიდგომა გამოიყენა, კომპანია ფინანსურ აქტივს თავდაპირველად აღიარებს მისი სამართლიანი ღირებულებით და, თუ ფინანსური აქტივი არ არის აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მას უმატებს გარიგების დანახარჯებს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ პრაქტიკული მიზანშეწონილობის პრინციპი გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს 15-ის შესაბამისად.

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

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

აღიარების თარიღი

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

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 თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილზე დარიცხული პროცენტის გადახდას.

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

კომპანიის ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოიცავს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებას, მოთხოვნებს საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ, და გაცემულ სესხებს, რომლებიც სხვა აქტივებში შედის.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (სავალო ინსტრუმენტები)

კომპანია სავალო ინსტრუმენტებს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როდესაც კმაყოფილება ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია როგორც მისგან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ისე მისი გაყიდვის მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილზე დარიცხული პროცენტის გადახდას.

იმ სავალო ინსტრუმენტების შემთხვევაში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, საპროცენტო შემოსავალი, სავალუტო გადაფასება და გაუფასურების ზარალი თუ შემობრუნება აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და გამოითვლება ისევე, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების შემთხვევაში. დანარჩენი ცვლილებები სამართლიან ღირებულებაში აისახება სხვა სრულ შემოსავალში. სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული სამართლიანი ღირებულების კუმულატიური ცვლილება აღიარების შეწყვეტისას გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“ (წილობრივი ინსტრუმენტები)

თავდაპირველი აღიარებისას კომპანიას შეუძლია მოახდინოს თავისი კაპიტალის ინვესტიციების შეუქცევადად კლასიფიცირება წილობრივ ინსტრუმენტებად, რომლებიც არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ისინი შეესაბამება კაპიტალის განმარტებას ბასს 32-ის „*ფინანსური ინსტრუმენტები: წარდგენა*“ მიხედვით და არ არის სავაჭროდ განკუთვნილი. კლასიფიკაცია თითოეული ინსტრუმენტისთვის ინდივიდუალურად ხდება.

ამ ფინანსურ აქტივებზე მიღებული შემოსულობა და ზარალი არასდროს გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში. დივიდენდების აღიარება ხდება სხვა შემოსავლის სახით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც დგინდება გადახდის უფლება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც კომპანია სარგებელს იღებს ამ შემოსავლიდან ფინანსურ აქტივზე გაწეული დანახარჯის ნაწილის ამოღების სახით. ასეთ შემთხვევაში ეს შემოსულობა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში. წილობრივი ინსტრუმენტები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, არ ექვემდებარება გაუფასურების შემოწმებას.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მოიცავს სავაჭროდ განკუთვნილ ფინანსურ აქტივებს, ფინანსურ აქტივებს, რომლებიც თავდაპირველი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან ფინანსურ აქტივებს, რომელთა სამართლიანი ღირებულებით შეფასება სავალდებულოა. სავაჭროდ განკუთვნილის კატეგორიას ფინანსური აქტივები იმ შემთხვევაში მიეკუთვნება, თუ ისინი შესყიდულია უახლოეს მომავალში გაყიდვის ან გამოსყიდვის მიზნით. წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტები, განცალკევებული ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტების ჩათვლით, ასევე კლასიფიცირდება, როგორც სავაჭროდ განკუთვნილი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ისინი კლასიფიცირებულია ჰეჯირების ეფექტურ ინსტრუმენტებად. ფინანსური აქტივები ფულადი ნაკადებით, რომლებიც არ წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდებს, კლასიფიცირდება და ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, განურჩევლად ბიზნესმოდელისა. მიუხედავად კრიტერიუმებისა, რომელთა მიხედვითაც ხდება სავალო ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღინიშნა, სავალო ინსტრუმენტები თავდაპირველი აღიარებისას შეიძლება კლასიფიცირებულ იქნეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუკი ეს აღმოფხვრის ან მნიშვნელოვნად შეამცირებს ბუღალტრულ შეუსაბამოებს.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებები აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ეს კატეგორია მოიცავს წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს.

ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი არის ჰიბრიდული ხელშეკრულება, სადაც ფინანსური ვალდებულება ან არაფინანსური კომპონენტი განცალკევებულია ძირითადი ხელშეკრულებისგან და აღირიცხება, როგორც ცალკე წარმოებული ინსტრუმენტი, თუ: ეკონომიკური მახასიათებლები და რისკები მჭიდროდ დაკავშირებული არ არის ძირითადი ხელშეკრულების ეკონომიკურ მახასიათებლებსა და რისკებთან; ჩართული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის მსგავსი პირობების მქონე განცალკევებული ინსტრუმენტი დააკმაყოფილებდა წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის განმარტებას; და ჰიბრიდული ხელშეკრულება არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით. გადაფასება ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხელშეკრულების პირობები იმგვარად იცვლება, რომ მნიშვნელოვნად ცვლის ფულად ნაკადებს, რომლებიც სხვა შემთხვევაში იქნებოდა მოთხოვნილი ამ ხელშეკრულებით, ან რეკლასიფიცირდება ფინანსური აქტივი, რომელიც მიეკუთვნება კატეგორიას „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“.

ისეთ ჰიბრიდულ ხელშეკრულებაში ჩართული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც შეიცავს ძირითად ფინანსურ აქტივს, ცალკე არ აღირიცხება. ძირითადი ფინანსური აქტივი, ჩართულ წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტთან ერთად, უნდა კლასიფიცირდეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეყრდნობა სხვაობას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფულად ნაკადებსა და ყველა იმ ფულად ნაკადს შორის, რომელთა მიღებასაც კომპანია მოელის, რომელიც დისკონტირებულია თავდაპირველ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს მიახლოებული განაკვეთით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება ორ ეტაპად ხდება. იმ კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის რეზერვები იქმნება მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევით განპირობებული საკრედიტო ზარალისთვის (12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი). ისეთი კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი, რეზერვის შექმნა სავალდებულოა კრედიტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში მოსალოდნელი ზარალისთვის, იმისდა მიუხედავად, თუ როდის დგება დეფოლტი (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის 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. კომპანიამ შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

კომპანია ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღით გვიანდება. 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 აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- ▶ 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.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორიცაა გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებადი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების 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 შეფასება იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

- ▶ აქტივის ან ვალდებულების ძირითად ბაზარზე, ან
- ▶ ძირითადი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

კომპანიას შეუძლია მთავარ ან ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე წვდომის მოპოვება შეფასების თარიღისთვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ თავიანთი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას, მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებით, ან ბაზრის სხვა მონაწილისათვის მიყიდვით, რომელიც ამ აქტივის 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 მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა.
- ▶ დონე 3 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა.

სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში შესული აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეიძლება დაექვემდებაროს ცვლილებას, თუ ხელმისაწვდომი გახდება შესაბამისი განსაზღვრადი გარიგებები.

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

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები, გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება და კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის პირობით ღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც გაწეულია შენობის გასაყიდად მზაობამდე, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯის განაწილება 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 დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსები მაშინ კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც გადახდილი ავანსებთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება ერთი წლის შემდეგაა მოსალოდნელი ან მაშინ, როდესაც გადახდილი ავანსები უკავშირდება აქტივს, რომელიც, პირველადი აღიარებისას, თვითონ იქნება კლასიფიცირებული გრძელვადიანად. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, როგორც კი კომპანია მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.

საკუთარი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირებულია, როგორც საკუთარი კაპიტალი. საწესდებო კაპიტალის ცვლილებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, საწარმოთა გაერთიანების ხარჯების გარდა, აღრიცხულია საკუთარი კაპიტალის შემოსავლებიდან გამოქვითვების სახით. ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ის ნებისმიერი ოდენობა, რომელიც აღემატება საწესდებო კაპიტალის ზრდის ნომინალურ ღირებულებას, აღირიცხება, როგორც დამატებით შეტანილი კაპიტალი.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად. კომპანიის მიერ განვითარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შემთხვევაში, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია არ ხდება, გარდა პერიოდის განვითარების დაწყებასა და წინასწარი გაყიდვების დაწყებას შორის.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები (გაგრძელება)

ვინაიდან კომპანია, ჩვეულებრივ, სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, ჩვეულებრივ განისაზღვრება, როგორც ამ კონკრეტულ სესხთან დაკავშირებით ქონების განვითარების ფაზის განმავლობაში ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები.

საოპერაციო ციკლი

კომპანიის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ განსჯას, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი შემოსავლის, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და ასევე პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე საანგარიშგებო თარიღსთვის. თუმცა ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

განსჯა

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის განსჯა, რომელიც ყველაზე მეტად მოქმედებს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე:

ქონების კლასიფიკაცია

კომპანია მნიშვნელოვანწილად მიმართავს განსჯას, რათა განსაზღვროს უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად, ძირითად საშუალებებად, თუ გასაყიდად ფლობილ აქტივებად:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად, სასტუმროებს, ოფისებს და სავაჭრო ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ ან კომპანიის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანაც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი და კომერციული ფართებით, რომლებსაც კომპანია ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი პროფესიონალი შემფასებლების მიერ. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შიდა კაპიტალიზაციისა (იგივე დისკონტირებული სამომავლო ფულადი ნაკადების მეთოდი) და გაყიდვების შედარების მეთოდების კომბინაციის გამოყენებით.

კომპანია თავის მშენებარე საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-10 შენიშვნაში. მართალია, საქართველოში მეორადი ბაზარი საკმარის საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა საბაზრო და არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიყენება, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიყენება, მაგრამ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. კომპანია ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში: ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

2020 წლის 1 იანვარს ბასს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ის „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“ 69-76 მუხლებში, რომლებიც აკონკრეტებს ვალდებულებების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიცირების წესებს. ცვლილებები განმარტავს:

- ▶ რა იგულისხმება ანგარიშსწორების გადავადების უფლებაში;
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;
- ▶ რომ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს იმის ალბათობა, გამოიყენებს თუ არა საწარმო გადავადების უფლებას;
- ▶ რომ თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად წარმოადგენს წილობრივ ინსტრუმენტს, მხოლოდ ამ შემთხვევაში არ იმოქმედებს ვალდებულების პირობები მის კლასიფიკაციაზე.

ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და მათი გამოყენება უნდა მოხდეს რეტროსპექტულად. კომპანია ამ ეტაპზე აფასებს ცვლილებების ეფექტს მის მიმდინარე პრაქტიკაზე და იმას, არსებული სესხები საჭიროებს თუ არა რესტრუქტურზაციას.

(ათას ლარში)

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

„წამგებიანი კონტრაქტები - კონტრაქტის შესრულების ხარჯები“ – შესწორებები ბასს (IAS) 37-ში

2020 წლის მაისში ბასს-მა გამოუშვა ცვლილებები ბასს 37-ში, რათა დაეკონკრეტებინა რომელი დანახარჯები უნდა გაითვალისწინოს საწარმომ იმის შეფასებისას, ხელშეკრულება წამგებიანია თუ ზარალიანი.

ცვლილება იყენებს „პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯის მიდგომას“. ის დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საქონლის ან მომსახურების მიწოდების ხელშეკრულებას, მოიცავს როგორც ნაზარდ დანახარჯებს, ისე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქმიანობასთან პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯების განაწილებას. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები პირდაპირ არ უკავშირდება ხელშეკრულებას და გამოირიცხება, თუკი ისინი აშკარად არ ეკისრება კონტრაგენტს ხელშეკრულების თანახმად.

ცვლილებები ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. კომპანია ამ ცვლილებებს გამოიყენებს იმ ხელშეკრულებებისთვის, რომელთა მიხედვით აღებული ყველა ვალდებულება ჯერ არ შეუსრულებია წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, რომელშიც იგი პირველად იყენებს ამ ცვლილებებს.

ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ - ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის „10 პროცენტის“ ტესტში მოყვანილი საკომისიოები

ფასს-ის სტანდარტების 2018-2020 წლიური გაუმჯობესებების პროცესის ფარგლებში, ბასს-მა გამოუშვა ფასს 9-ის შესწორება. ცვლილება განმარტავს საკომისიოებს, რომლებსაც საწარმო ითვალისწინებს იმის შეფასებისას, ახალი ან მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულების პირობები არსებითად განსხვავდება თუ არა თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების პირობებისგან. ამ საკომისიოებში შედის მხოლოდ მსესხებელსა და კრედიტორს შორის გადახდილი ან მიღებული საკომისიოები, მათ შორის ისინიც, რომლებიც მსესხებელმა ან კრედიტორმა ერთმანეთის სახელით გადაიხადეს ან მიიღეს. საწარმო ცვლილებებს იყენებს იმ ფინანსური ვალდებულებებისთვის, რომლებიც მოდიფიცირებული ან გაცვლილია იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისი თარიღით ან თარიღიდან, რომლის განმავლობაშიც საწარმო პირველად იყენებს ამ ცვლილებას.

ცვლილება ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვარს ან უფრო გვიან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენება. კომპანიამ ამ შესწორებებით უნდა იხელმძღვანელოს იმ ფინანსური ვალდებულებების შემთხვევაში, რომლებიც მოდიფიცირებული ან გაცვლილია იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისი თარიღით ან თარიღიდან, რომლის განმავლობაშიც საწარმო პირველად იყენებს ამ შესწორებას.

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება კომპანიაზე.

სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს 8-ის შესწორებები

2021 წლის თებერვალში ბასს-მა გამოუშვა ბასს 8-ის შესწორებები, რომლებშიც წარმოადგინა „სააღრიცხვო შეფასებების“ განმარტება. შესწორებები განმარტავს განსხვავებას სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებსა და სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებებს შორის და შეცდომების გასწორებას. გარდა ამისა, იგი ასევე განმარტავს, როგორ იყენებენ საწარმოები შეფასების ხერხებს და ამოსავალ მონაცემებს სააღრიცხვო შეფასებების მისაღებად.

ცვლილებები ძალაში შედის 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის და ვრცელდება სააღრიცხვო პოლიტიკისა და სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებზე, რომლებიც დგება ამ პერიოდის დასაწყისი თარიღით ან მის შემდგომ. დაშვებულია ვადაზე ადრე გამოყენება, თუ ეს ფაქტი გაცხადდება.

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება კომპანიაზე.

სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები – შესწორებები ბასს 1-სა და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში

2021 წლის თებერვალში ბასს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ში და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკული რეკომენდაცია „არსებითობის განსაჯა“, რომლებიც შეიცავს მითითებებსა და მაგალითებს, რათა დაეხმაროს საწარმოებს სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებების არსებითობის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებაში. შესწორებების მიზანია საწარმოებს დაეხმაროს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ უფრო სასარგებლო განმარტებით შენიშვნების წარმოდგენაში, რისთვისაც, საწარმოებისადმი მოთხოვნა, რომ განაცხადონ „შენიშვნელოვანი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა, ჩანაცვლდა მოთხოვნით, რომ განაცხადონ თავიანთი „არსებითი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა და დაემატა ინსტრუქცია იმის შეახებ, თუ როგორ უნდა გამოიყენონ საწარმოებმა არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის წარმოდგენასთან დაკავშირებით.

ბასს 1-ში შესული ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის.

(ათას ლარში)

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

ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენებაც. ვინაიდან ცვლილებები მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში შეიცავს არასავალდებულო მითითებებს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციაში ტერმინის „არსებითის“ განმარტების გამოყენების თაობაზე, მათი ძალაში შესვლის თარიღი არ არის საჭირო.

კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე.

გარდა ამისა, ქვემოთ მოცემულია სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული და რომლებსაც, სავარაუდოდ, ან არ ექნება არსებითი გავლენა კომპანიაზე, ან კომპანია ჯერ კიდევ აფასებს მათი მიღების შედეგებს:

- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 3-ში: კონცეპტუალური საფუძვლების მითითება
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 12-ში: გადავადებული გადასახადი იჯარაზე და ექსპლუატაციიდან ამოღების ვალდებულებები
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 16-ში: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე
- ▶ ფასს 17: „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“
- ▶ ყოველწლიური გაუმჯობესებების 2018-2020 წ.წ. ციკლი (გამოცემული 2020 წლის მაისში)

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი

	2021	2020
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	169	3,191
საცხოვრებელი ფართი	–	3,075
ავტოსადგომი	169	116
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	41	16
სულ შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	210	3,207
აღიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	169	3,191
აღიარებული დროის გარკვეულ მომენტში	41	16
სულ შემოსავალი	210	3,207

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

კომპანია მოპასუხეა სასამართლო დავაში, რომელიც უკავშირდება სახელშეკრულებო ვალდებულების სავარაუდო შეუსრულებლობას. მთლიანი სადავო თანხა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 331 აშშ დოლარია (1,025 ლარი) (2020 წ.: 331 აშშ დოლარი (1,083 ლარი)). კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და მისი შეფასებით, კომპანია, სავარაუდოდ წარმატებით დაიცავს თავის პოზიციას სასამართლოში. შესაბამისად, ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში ამასთან დაკავშირებით ანარიცხები არ ასახულა.

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	281	3,829
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	–	3,674
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	281	155
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	22	10
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	303	3,839

7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2021	2020
დაზღვევის ხარჯი	59	–
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	42	–
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	18	322
კომუნიკაციის ხარჯი	15	–
ხელფასის ხარჯი	5	248
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	2	–
საგადასახადო ხარჯი	–	5
სხვა	8	19
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	149	594

8. არარეგულარული მუხლები

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ მიიღო 3,805 ლარის შემოსავალი იმ ფინანსური ვალდებულებების პატივების შედეგად, რომლებიც წარმოდგენილი იყო მფლობელი კომპანიებისათვის გადასახდელი სასესხო დავალიანებით.

(ათას ლარში)

9. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და გავრცელდა საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2019 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მიღებული მოგება. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახადი გადასახადის ოდენობა გამოითვლება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ, ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით.

ცვლილებების ამოქმედების შემდეგ, 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ მთლიანად შემოაბრუნა თავისი გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ შესაბამისად, რათა გადავადებული გადასახადები შეეფასოს 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთით, რომელიც მოქმედებს გაუნაწილებელ მოგებაზე 2017 წლის 1 იანვრიდან.

გადასახადთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

მოქმედი საგადასახადო რეგულაციები ხშირად იცვლება და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში შეიძლება გაცილებით მაღალი იყოს, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, 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.

10. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

კომპანიის მშენებარე საინვესტიციო ქონება სრულად არის წარმოდგენილი სასტუმროს სახით. ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2021 და 2020 წლების განმავლობაში:

	2021	2020
1 იანვრის მდგომარეობით	45,766	45,270
კაპიტალური დანახარჯები	4,073	14,469
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა ზარალი	(7,185)	(19,304)
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	2,218	-
ვალუტის გადანაგარიშების ეფექტი	(2,744)	5,331
31 დეკემბრის მდგომარეობით	42,128	45,766

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2021 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2021 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	42,128	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	9.2% 100 70%
სულ	42,128			

(ათას ლარში)

10. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2020 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2020 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	45,766	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	9.0% 101 70%
სულ	45,766			

11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მოძრაობა:

	2021	2020
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	268	844
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	2,775
პროექტის მართვის კაპიტალიზებული გასამრჯელო	–	257
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(281)	(3,829)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	13	221
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	–	268

12. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2021	2020
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	639	2,214
წინასწარ გადახდილი დღგ	–	691
მოკლევადიანი ავანსები	639	2,905
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	639	2,905

(ათას ლარში)

13. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

მიღებული სესხები

	ვალუტა	კადა	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.
მშობელი კომპანიისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	დეკ-22	2,495	3,084
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	აგვ-22 / ნოე-32	10,596	9,850
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	აგვ-22 / ნოე-32	12,187	13,894
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	ივლ-23	4,414	1,196
ნასესხები სახსრები, სულ			29,692	28,024
მოკლევადიანი ნაწილი			6,564	6,461
გრძელვადიანი ნაწილი			23,128	21,563

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 42,128 ლარის საბალანსო ღირებულების (2020 წ.: 45,766 ლარი) მშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად (მე-10 შენიშვნა).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა 382 აშშ დოლარის (1,183 ლარი) აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი (2020 წ.: 7,691 ევრო (25,200 ლარი)) ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან.

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2021 წ.	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხ- ბული პროცენტის ცვლილება	სხვა ცვლილე- ბები	31 დეკემბერი, 2021 წ.
სესხები და ნასესხები სახსრები	28,024	9,492	(6,014)	(2,536)	2,597	(1,877)	29,692
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	28,024	9,492	(6,014)	(2,536)	2,597	(1,877)	29,692

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ მიიღო შემოსავალი 1,877 ლარის ოდენობის ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის შედეგად.

	1 იანვარი, 2020 წ.	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხ- ბული პროცენტის ცვლილება	სხვა ცვლილებები	31 დეკემბერი, 2020 წ.
სესხები და ნასესხები სახსრები	20,452	24,108	(22,385)	4,608	1,683	(442)	28,024
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	20,452	24,108	(22,385)	4,608	1,683	(442)	28,024

(ათას ლარში)

13. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)***სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება*

კომპანიის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე და შემდგომში განვითარების პროცესში ნაკისრი გადასახდელი თანხებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარავ საანგარიშგებო თარიღიდან 1-3 თვეში.

	2021	2020
მშობელი კომპანიისთვის გადასახდელი მართვის მომსახურების გასამრჯელო	1,336	2,614
გადასახდელი სამშენებლო დანახარჯები	126	247
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,462	2,861

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, კომპანიას აქვს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის საკრედიტო ლიკვიდურობის რისკები. კომპანიის ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მომწოდებელი ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიადგება.

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 4,193 ლარი (2020 წ.: 917 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba2“ რეიტინგი Moody's-სგან და „B+/BB-“ Fitch Ratings-ისგან. შესაბამის საბანკო ანგარიშებს პროცენტი არ ერიცხება. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. ბანკებში კომპანიის მიერ განთავსებული ფულადი სახსრებისა და სხვა ანაზრების საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები	3 თვეზე	3-დან 12	1-დან	5 წელზე	
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ნაკლები	თვემდე	5 წლამდე	მეტი	სულ
მიღებული სესხები	456	8,022	15,333	18,830	42,641
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,462	–	–	–	1,462
სულ	1,918	8,022	15,333	18,830	44,103

(ათას ლარში)

13. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)**

<i>ფინანსური ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>3 თვეზე ნაკლები</i>	<i>3-დან 12 თვემდე</i>	<i>1-დან 5 წლამდე</i>	<i>5 წელზე მეტი</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	3,018	2,842	13,280	25,351	44,491
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,861	–	–	–	2,861
სულ	5,879	2,842	13,280	25,351	47,352

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით.

14. საკუთარი კაპიტალი

2020 წლის იანვარში მშობელმა კომპანიამ 1,200 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის თებერვალში მშობელმა კომპანიამ 1,750 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის თებერვალში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 800 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის მარტში მშობელმა კომპანიამ 1,312 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის აპრილში მშობელმა კომპანიამ 1,540 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის მაისში მშობელმა კომპანიამ 625 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის ივნისში მშობელმა კომპანიამ 2,075 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის ივნისში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 30 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის ივლისში მშობელმა კომპანიამ 1,290 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის ივლისში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 611 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის აგვისტოში მშობელმა კომპანიამ 1,230 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის აგვისტოში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 410 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის სექტემბერში მშობელმა კომპანიამ 270 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის სექტემბერში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 124 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

(ათას ლარში)

14. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

2020 წლის ოქტომბერში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 150 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის ნოემბერში მშობელმა კომპანიამ 100 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის ნოემბერში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 1,244 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის დეკემბერში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 12 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის იანვარში მშობელმა კომპანიამ 411 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2021 წლის თებერვალში მშობელმა კომპანიამ 192 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2021 წლის თებერვალში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 1,609 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის მარტში მშობელმა კომპანიამ 167 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2021 წლის ივნისში მშობელმა კომპანიამ 545 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2021 წლის ივნისში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 114 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის ივლისში მშობელმა კომპანიამ 173 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2021 წლის ივლისში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 869 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის სექტემბერში მშობელმა კომპანიამ 357 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2021 წლის ნოემბერში მშობელმა კომპანიამ 323 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2021 წლის დეკემბერში მშობელმა კომპანიამ 100 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

დივიდენდები

2021 და 2020 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

(ათას ლარში)

14. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)**კაპიტალის მართვა**

კომპანიის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც გაცხადებულ წმინდა აქტივებს თავის ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში) არის:

- ▶ უზრუნველყოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს აქციონერებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- ▶ შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ კომპანიის საქმიანობა ხარჯთეფექტური იყოს.

ამ მიზნების მისაღწევად კომპანია ატარებს თითოეული პოტენციური პროექტის დეტალურ ანალიზს და ამისათვის აწესებს შიდა უკუგების კოეფიციენტის ინდივიდუალურ მინიმალურ მოთხოვნას, ნასესხები სახსრების დანახარჯებისა და საკუთარი კაპიტალის ხელმისაწვდომი დონის გათვალისწინებით.

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, კომპანიამ განსაზღვრა აქტივებისა და ვალდებულებების კლასები მათი დანიშნულების, მახასიათებლების და რისკების მიხედვით.

ქვედა ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებითაა შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით. მასში ასევე შესულია კომპანიის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2021
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	42,128	42,128	42,128	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	17	–	17	17	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	4,193	–	4,193	4,193	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	25,466	25,466	29,692	(4,226)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	1,462	–	1,462	1,462	–
სხვა ვალდებულებები	–	778	–	778	778	–

(ათას ლარში)

15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2020	საბალანსო ღირებულება 2020	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2020
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
შენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	45,766	45,766	45,766	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	917	–	917	917	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	28,024	–	28,024	20,452	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	2,861	–	2,861	2,861	–

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

ქვემოთ მოცემულია მეთოდოლოგია და დაშვებები იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომლებიც არ არის აღრიცხული ფინანსურ ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით:

- ▶ აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას - როგორც წესი, იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არის ლიკვიდური ან ხასიათდება მოკლევადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ეხება ცვლადი განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტებსაც;
- ▶ ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები - ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთისა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად.

(ათას ლარში)

16. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, წლის ბოლოსთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში:

	2021	
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
მიღებული სესხები	–	4,414
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,318	18
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	1,124
კაპიტალიზებული ხარჯები	104	–
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	20	8
დაზღვევის ხარჯი	59	–
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	20	–
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯები	–	4
არარეგულარული შემოსავალი	584	2,150
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი	–	2
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	–	6
	2020	
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
მიღებული სესხები	3,084	1,196
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	60	213
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	308	–
დაზღვევის ხარჯი	–	58

¹ 2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფთან“, შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფთან“, სს „საქართველოს უძრავ ქონებასთან“, საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“ და სს „საქართველოს კაპიტალთან“.

² 2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფის“, შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“, სს „საქართველოს უძრავი ქონების“, საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ და სს „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა იმ შვილობილი კომპანიებისა, რომლებიც მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შედიან.

17. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

უკრაინაში ომის შედეგად ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა კავშირმა უმკაცრესი ეკონომიკური სანქციები დაუწესა რუსეთს, მათ შორის რუსულ ბანკებს, სხვა საწარმოებსა და ფიზიკურ პირებს. ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად მერყეობს, ასევე დაეცა რუსეთში ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. იგივე შეეხო სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ფასიან ქაღალდებსაც. სიტუაცია ჯერ კიდევ იცვლება, მაგრამ ჰუმანიტარული კრიზისი უკვე დამდგარია და უკრაინამ, რუსეთმა და დანარჩენმა მსოფლიომ უკვე განიცადეს უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს უარყოფითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, რთულია კომპანიის საქმიანობაზე მისი გავლენის სარწმუნოდ შეფასება, რადგან გაურკვეველია ეკონომიკაზე მისი გავლენის მასშტაბი. კომპანიის ხელმძღვანელობა შექმნილ ვითარებაში ეკონომიკურ სიტუაციას თვალს ადევნებს. კომპანია უკრაინაში მიმდინარე ომს მიიჩნევს საბალანსო უწყისის შედგენის შემდგომ მომხდარ არამაკორექტირებელ მოვლენად.

(ათას ლარში)

17. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

2022 წლის იანვარში მშობელმა კომპანიამ 153 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის თებერვალში მშობელმა კომპანიამ 269 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის მარტში მშობელმა კომპანიამ 436 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის აპრილში მშობელმა კომპანიამ 78 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის მაისში მშობელმა კომპანიამ 50 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის ივნისში მშობელმა კომპანიამ 699 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის ივლისში მშობელმა კომპანიამ 975 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის აგვისტოში მშობელმა კომპანიამ 441 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის მაისში კომპანიამ გამოიყენა თავისი აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი 382 აშშ დოლარის (1,160 ლარი) ოდენობით, ადგილობრივ კომერციულ ბანკთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში.

2022 წლის მარტში კომპანიამ 87 აშშ დოლარის (285 ლარის) ოდენობის სესხები მიიღო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან.

2022 წლის აპრილში კომპანიამ 100 ლარის და 52 აშშ დოლარის (158 ლარის) ოდენობის სესხები მიიღო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან.

2022 წლის მაისში კომპანიამ 200 ლარის სესხები გასცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე.

2022 წლის მაისში კომპანიამ 330 აშშ დოლარის (999 ლარის) ოდენობის სესხები მიიღო მშობელი კომპანიისგან.

2022 წლის ივნისში კომპანიამ 287 ლარის სესხები გასცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე.

2022 წლის ივნისში კომპანიამ 85 ლარის ოდენობის სესხები მიიღო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან.

2022 წლის ივლისში კომპანიამ 200 ლარის სესხები გასცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე.