

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება

*2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

სარჩევი

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.....	8-62

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ პარტნიორს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ (შემდგომში „კომპანია“) თანდართული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2021 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 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

კომპანიის 2021 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია შედგება კომპანიის 2021 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაციისგან, ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე ჩვენ მიერ გაცემული აუდიტორის დასკვნის გამოკლებით. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. კომპანიის 2021 წლის მმართველობითი ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი, სავარაუდოდ, გახდება წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

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

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება, და განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია 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 ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა 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. ასევე:

- გამოვავლენთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.

- ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც 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. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

ჩვენ, სხვა საკითხებთან ერთად, მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადგებ, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2022 წლის 31 აგვისტო

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

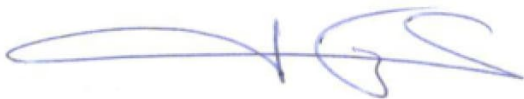
	შენიშვნები	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაცია	4	13,762	6,965
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	5	(10,032)	(4,868)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		3,730	2,097
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	4	11,788	17,016
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	5	(16,995)	(14,280)
მთლიანი (ზარალი)/მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან		(5,207)	2,736
საიჯარო შემოსავალი	4	767	2,557
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	6	(893)	(241)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(2,680)	(2,592)
ცვთვის ხარჯი	5	(2,067)	(2,116)
აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია		(57)	(83)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	638	2,605
სხვა საოპერაციო ხარჯი	8	(1,843)	(1,044)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (ზარალი)/მოგება		(7,612)	3,919
ფინანსური შემოსავალი		133	473
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	19	(9,841)	(11,792)
საკუროს სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)		13,785	(18,563)
ზარალი მოგების გადასახადის გამოქვითვამდე		(3,535)	(25,963)
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	–	–
წლის ზარალი		(3,535)	(25,963)
წლის სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის მთლიანი სრული ზარალი		(3,535)	(25,963)

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 30 აგვისტოს:

მურატ ავჯი, გენერალური დირექტორი



ზეკერია ასლან, ფინანსური დირექტორი



8-62 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ლარში

	შენიშვნები	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
არამატერიალური აქტივები		29	33
ძირითადი საშუალებები	10	5,527	5,912
აქტივის გამოყენების უფლება	11	9,785	14
საინვესტიციო ქონება	12	76,632	75,428
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	–	4,825
		91,973	86,212
მიმდინარე აქტივები			
გაცემული სესხი	22	204	1,305
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	9,552	10,325
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	14	3,048	3,919
გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	15	5,901	3,106
სახელშეკრულებო აქტივები	4	846	169
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	16	10,669	7,128
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	17	1,012	339
ფულადი სახსრები, რომელთა გამოყენებაც შეზღუდულია	17	7,008	–
		38,240	26,291
სულ აქტივები		130,213	112,503
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	18	25,339	25,339
დაგროვილი დანაკლისი	18	(25,084)	(21,549)
		255	3,790
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულებები	11	5,047	25
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	19	2,239	16,288
		7,286	16,313
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული მოკლევადიანი სესხები	19	96,504	85,306
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	4	14,935	2,966
საიჯარო ვალდებულებები	11	3,965	12
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული ვალდებულებები	20	4,808	3,240
სხვა საგადასახადო კრედიტორული დავალიანება		1,536	–
სხვა ვალდებულებები და ანარიცხები		924	876
		122,672	92,400
სულ ვალდებულებები		129,958	108,713
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		130,213	112,503

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/(აკუმულირებული დანაკლისი)	სულ
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	25,339	4,414	29,753
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	(25,963)	(25,963)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	(21,549)	3,790
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	(3,535)	(3,535)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	(25,084)	255

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ათას ლარში

	შენიშვნები	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(3,535)	(25,963)
არაფულადი კორექტირებები დაბეგვრამდე ზარალის წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით			
ცვეთა და ამორტიზაცია	5	3,159	2,199
ცვლილება ანარიცხებში		48	(819)
საგადასახადო სუბსიდიები		–	(1,299)
ზარალი ნასესხები სახსრების დაფარვიდან	19	–	1,494
ზარალი გაცემული სესხის გაცემიდან		–	155
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები		9,841	10,298
ფინანსური შემოსავალი		(133)	(473)
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება	12	451	–
საინვესტიციო და ფინანსურ საქმიანობაში საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა (შემოსულობა)/ზარალი		(14,724)	19,826
საოპერაციო ფულადი სახსრების (გადინება)/შემოძინება ზარალი		(4,893)	5,418
საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე			
საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები			
ცვლილება სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში		871	(772)
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში		5,598	4,868
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებში		(3,541)	(383)
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მიმდინარე აქტივებში		(2,795)	23
ცვლილება სახელშეკრულებო აქტივებში		(677)	661
ცვლილება მიღებულ ავანსებში		–	(2,160)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ ვალდებულებებში		1,568	(2,025)
ცვლილება სხვა საგადასახადო დავალიანებაში		1,536	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებების ცვლილება		11,969	(8,121)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) ფულადი ნაკადები		9,636	(2,491)
გადახდილი პროცენტი		(5,212)	(7,048)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		4,424	(9,539)
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების მშენებლობა		(2,786)	(2,761)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(532)	(13)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი		39	26
ცვლილება შეზღუდული წვდომის ფულად ნაკადებში		(7,008)	–
გაცემული სესხები		(282)	(343)
გაცემული სესხების დაფარვა		1,516	1,543
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(9,053)	(1,548)
ფინანსური საქმიანობა			
ამონაგები ნასესხები სახსრებიდან	19	19,284	41,117
ნასესხები სახსრების დაფარვა	19	(12,134)	(30,593)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	11	(1,565)	(95)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		5,585	10,429
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)		956	(658)
ნაღდი ფული 1 იანვარს	17	339	1,147
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(283)	(150)
ნაღდი ფული 31 დეკემბერს	17	1,012	339

8-62 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

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

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

2021 წელს კომპანიამ დააფუძნა (ინვესტირების ხარჯის გაუწევლად) ერთობლივი საწარმო „Gocay Insaat Taahhut ve Ticaret Anonim Sirketi - Maqro Construction“ გზის მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით, რომელშიც კომპანია ფლობს 50%-იან წილს. ამასთან 2021 წელს კომპანიამ დააფუძნა ფილიალი აზერბაიჯანში „Maqro Construction Azerbaijan“. ეს ორივე ორგანიზაცია - ერთობლივი საწარმოც და ფილიალიც არ ფუნქციონირებდა 2021 წელს.

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

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ჯერ არ დამტკიცებულა პარტნიორის მიერ. პარტნიორს აქვს ფინანსური ანგარიშგების, ასევე მისი ცვლილებების დამტკიცების უფლება.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

2.1 მომზადების საფუძველი

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

კომპანიის საქმიანობის შესაბამის ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ძალაში შევიდა 2021 წლის 1 იანვარით დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის, გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ ფასს (IFRS) 7, ფასს (IFRS) 9 და ბასს (IAS) 39-ის ცვლილება „საპროცენტო განაკვეთის საბაზისო რეფორმა“;
- ▶ ფასს (IFRS) 16-ის ცვლილება „კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო დათმობა“.

სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

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

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

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

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

ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და გამოიყენება უკუქცევითი ძალით. კომპანია ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების შესაძლო გავლენას.

დღეისათვის ბანკი აფასებს ცვლილებების გავლენას მიმდინარე საქმიანობაზე და დასჭირდება თუ არა არსებულ სასესხო ხელშეკრულებებს ხელახალი შეთანხმება.

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ა) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

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

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

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მიმდინარეა, როდესაც:

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

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია გრძელვადიანის კატეგორიას მიაკუთვნებს.

საცხოვრებელი სახლების განვითარების საქმიანობასთან და მშენებლობასთან დაკავშირებით, კომპანიის ნორმალური მუშაობის ციკლი 12 თვეს აღემატება და, ინდივიდუალური პროექტიდან გამომდინარე მერყეობს 1-დან 4 წლამდე. შესაბამისად, კომპანია მიმდინარე აქტივებად და ვალდებულებებად აღრიცხავს საცხოვრებელი ბინების მიმდინარე განვითარების და სამშენებლო პროექტებს (როგორც არის მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება, სახელშეკრულებო ვალდებულებები, სახელშეკრულებო აქტივები და სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციიდან და სამშენებლო კონტრაქტებიდან) იმის გათვალისწინებით, რომ მშენებლობა არსებითად არ არის შეფერხებული, კომპანიის თავდაპირველად მოსალოდნელთან შედარებით.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ბ) უცხოური ვალუტა

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

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, კონვერტირდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როცა მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა.

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

(გ) შემოსავლის აღიარება

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

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

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

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაცია

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან), რადგან კომპანიამ განსაზღვრა, რომ არის პირდაპირი დამოკიდებულება კომპანიის მიერ გაწეულ ხარჯებსა და საქონლის მომხმარებლისთვის გადაცემას შორის. ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ქონების სარეალიზაციო ფასისთვის, ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად. მიწის ნაკვეთის ღირებულება არ არის შესული დასრულების ღონისძიების პროცენტულ მაჩვენებელში; ამის ნაცვლად, შემოსავალი აღიარდება ქონებაზე მიზნული მიწის ნაკვეთის ღირებულების ოდენობით, რომელიც გაიყიდა კლიენტთან ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში კლიენტის მხრიდან. ამგვარი ავანსი და დარჩენილი დებიტორული დავალიანება (იმ ფარგლებში, რომელშიც სამართლებრივად უპირობოა დროის გასვლის გარდა) აღრიცხულია სახელშეკრულებო ვალდებულებების და სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებების სახით, შესაბამისად, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტი აღიარდება, როდესაც ის არსებითია, გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში და აისახება სახელშეკრულებო ვალდებულებაში (შემოსავალში შემდგომი ზრდით მოგებასა და ზარალში) და ფინანსურ ხარჯებში ნამატის სახით.

მნიშვნელოვანი მსჯელობა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებასთან დაკავშირებულ სააღრიცხვო პოლიტიკებთან დაკავშირებით მოიცავს იმის განსაზღვრას, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების პირობები ითვალისწინებს თუ არა შემოსავლის დროთა განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს, აღიარების დროსთან მიმართებით, ასევე პროექტის მთლიანი ხარჯების შემადგენლობის განსაზღვრას დასრულების პროცენტული მაჩვენებლის განსაზღვრის მიზნით. ამ მსჯელობის გაკეთებისას, კომპანია ყურადღებით ითვალისწინებს სახელშეკრულებო პირობებს, ასევე ნებისმიერ საკანონმდებლო თუ იურიდიულ პრეცედენტებს და შესაძლოა შეცვალოს ან უგულვებელყოს ამგვარი სახელშეკრულებო პირობები.

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(გ) შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

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

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საოპერაციო იჯარებში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონებების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე.

(დ) სახელშეკრულებო ნაშთები

სახელშეკრულებო აქტივები

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

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება

დებიტორული დავალიანება წარმოადგენს კომპანიის უფლებას ანაზღაურების თანხაზე, რომელიც არ არის პირობითი (ანუ მხოლოდ დროის გასვლაა აუცილებელი ანაზღაურების გადახდის თარიღის დადგომამდე).

სახელშეკრულებო ვალდებულებები

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ე) ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც მომავალში მოსალოდნელი ფულადი სახსრების ზუსტ დისკონტირებას ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტის ვადაზე ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის 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 ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში. მათი ფლობა მეტწილად ხდება საიჯარო შემოსავლის მიღების და კაპიტალის ღირებულების ზრდის მიზნით, ასევე მიწის ნაკვეთებს, რომელთა ფლობა დღეისათვის განუსაზღვრელი მომავალი სარგებლობისთვის ან მათი მომავალში საინვესტიციო ქონებად განვითარების მიზნით.

(ვ) საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

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

საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა

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

(ზ) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

თვითღირებულებაში შედის:

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

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

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

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

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

(ი) სესხით სარგებლობის დანახარჯები

სესხით სარგებლობის დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად. სესხით სარგებლობის ყველა დანახარჯი, გარდა კაპიტალიზაციისთვის უფლებამოსილისა მოსალოდნელია იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი წარმოიშვა.

(კ) გადასახადები

მიმდინარე მოგების გადასახადი

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

დამატებული ღირებულების გადასახადი

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

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

საგადასახადო აქტივების და ვალდებულებების ნეტო საფუძველზე წარმოდგენა

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ლ) იჯარა

კომპანია, როგორც მოიჯარე

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

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

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

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

კომპანია აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებას (ROU) და საიჯარო ვალდებულებას იჯარის დასაწყისში.

აქტივის გამოყენების უფლება

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

აქტივის გამოყენების უფლებას შემდგომში ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის დაწყების თარიღიდან სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებამდე ან საიჯარო ვადის ბოლო თარიღამდე, რომელიც უფრო ადრე დადგება. აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთა ერიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საიჯარო ვადასა და აქტივების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. აქტივის გამოყენების უფლება ასევე გაუფასურებას ექვემდებარება.

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

(ლ) იჯარა (გაგრძელება)

(i) საიჯარო ვალდებულებები

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

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

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

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

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

(ii) მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარები

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ლ) იჯარა (გაგრძელება)

კომპანია, როგორც მოიჯარე

იჯარა, რომლის დროსაც კომპანია არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკს და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ცვეთის დარიცხვის წრფივი მეთოდით საიჯარო ვადაზე. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მათი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორითაც საიჯარო შემოსავალი.

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები

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

თავდაპირველი აღიარება

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

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და მათი მართვის კომპანიისეულ ბიზნეს-მოდელზე. სავაჭრო დებიტორული დავალიანებების 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 დავალიანებები, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ პრაქტიკული მიდგომა გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს (IFRS) 15-ის შესაბამისად.

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

აღიარების თარიღი

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

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

კომპანიის ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები მოიცავს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს და სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებს.

აღიარების შეწყვეტა

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივებისა და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისთვის, კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, კომპანია, ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის. სავაჭრო მოთხოვნები უკავშირდება სამშენებლო და საიჯარო საქმიანობებს, რომელიც მეტწილად მოიცავს მსხვილ და/ან დაკავშირებული მხარს დებიტორებს, შესაბამისად კომპანია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებას ინდივიდუალურ საფუძველზე ახორციელებს და ითვალისწინებს სხვადასხვა ფაქტორს და ინდივიდუალურ ვითარებებს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანებები და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები ეკონომიკური თვალსაზრისით საბაზისო ქონებით უზრუნველყოფილად მოიაზრება, რაც ამსუბუქებს თანმდევ საკრედიტო რისკს.

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

ყველა ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, ნასესხები სახსრების და კრედიტორული დავალიანებების შემთხვევაში, აკლდება მათთან უშუალოდ დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები.

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სესხები და ნასესხები სახსრები

ეს კატეგორია კომპანიისთვის ყველაზე აქტუალურია. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ სესხებისა და ნასესხები სახსრების 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 ხარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ცვეთა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ფინანსური ხარჯების სახით.

აღიარების შეწყვეტა

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

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

(ნ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

(ნ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ძირითადი ან ყველაზე ხელსაყრელი ბაზარი უნდა ხელმისაწვდომი უნდა იყოს კომპანიისთვის 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 განსაზღვრის მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა;
- ▶ დონე 3 – ღირებულების განსაზღვრის მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

(ო) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

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

(პ) ანარიცხები

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

(ჟ) სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

(რ) სახელმწიფო გრანტები

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

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

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

(ა) მოსაზრებები

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

(ი) ხელშეკრულების შესრულების ვალდებულების განსაზღვრა

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

(ა) მოსაზრებები (გაგრძელება)

(ii) ქონების რეალიზაციაზე შემოსავლის აღიარების ვადების განსაზღვრა

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

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

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

(iii) ქონების კლასიფიკაცია

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

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

- ▶ ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც კომპანია ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს.

(iv) საიჯარო შემოსავალი

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

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

(ა) მოსაზრებები (გაგრძელება)

კომპანიამ მსჯელობის საფუძველზე დაასკვნა, რომ იმის გამო, რომ პანდემიის დასრულება და ამ ბიზნესების ფუნქციონირების აღდგენა კოვიდამდე არსებულ დონეზე საიმედოდ შეფასებული ვერ იქნებოდა, საიჯარო შემოსავალი აღიარდა 2021 და 2020 წლების მოგებაში ან ზარალში ფიქსირებული ღირებულებით, ე.ი. ფასდაკლების შემდეგ. სხვაობა თავდაპირველ და ფასდაკლებულ ყოველთვიურ საფასურებს შორის მიიჩნევა ცვლად გადახდად და, შესაბამისად, მისი აღიარება მოხდება შემოსავლის სახით, როდესაც იარსებებს საფასურის კლების გამომწვევი მოვლენა. შესაბამისად, ფასდაკლება არ იქნა გათვალისწინებული 2021 წელს საიჯარო შემოსავლის წრფივი დარიცხვის მეთოდით აღიარებისთვის, რადგან პანდემიის დასრულებასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობები კვლავ არსებობდა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

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

ხელმძღვანელობის მიზანშეწონილად მიიჩნევს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით.

ხელმძღვანელობამ ჩაატარა კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლების ლიკვიდურობის ანალიზი იმ დაშვებით, რომ კოვიდ-რუსეთ-უკრაინის ომის და კოვიდ-19-ის ეფექტები ნეგატიურად მოქმედებდა კომპანიაზე 2023 წლის ბოლოსთვის.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 84,432 ლარით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 66,109 ლარი) აღემატებოდა და კომპანიამ გასწია ზარალი 3.535 ლარის (2020 წ.: 25,963 ლარი) ოდენობით, ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის.

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

- ▶ მთლიანი მოკლევადიანი ვალდებულებებიდან 32,065 ლარი უკავშირდება სასესხო კრედიტორულ დავალიანებას პარტნიორის მიმართ. ამასთან კომპანიას 1,443 ლარი მართებს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ. პარტნიორმა დაადასტურა, რომ აქვს განზრახვა და, საჭიროების შემთხვევაში, შეუძლია მოიზიდოს საკმარისი ფულადი რესურსები კომპანიაში, მათ შორის არ მოითხოვოს დაუფარავი სესხის გადახდა, რათა საშუალება მისცეს მას განაგრძოს ნორმალური ფუნქციონირება საჭიროების შემთხვევაში სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად უფლებამოსილების გაცემის თარიღიდან. 2022 წელს, ამ ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე, კომპანიის პარტნიორმა შეიტანა 1,778 აშშ დოლარი (5,428 ლარი) კომპანიის კაპიტალში.
- ▶ მიმდინარე ვალდებულებებში აღიარებული 33,559 ლარი წარმოადგენს ქართული კომერციული ბანკისგან აღებული სესხის გრძელვადიან წილს, რომელიც მიმდინარეში გადავიდა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვალდებულებების დარღვევის გამო. კომპანიამ მიიღო შემდგომი უარი ვალდებულების დარღვევაზე ბანკისგან და შესაბამისად მოსალოდნელი არ არის, რომ სესხი დაიფარება ხელშეკრულებაში განსაზღვრულ დაფარვის ვადაზე ადრე.
- ▶ კომპანიას აქვს აუთვისებელი სასესხო ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 5,800 ევროს (20,323 ლარი) ოდენობით (19(ა) შენიშვნა). თანხების მიზანია კომპანიის მიმდინარე პროექტთან (ხუთვარსკვლავიანი სასტუმროს მშენებლობა თბილისში) დაკავშირებული სამშენებლო ხარჯების დაფარვა. მოსალოდნელია, რომ სასტუმრო ექსპლოატაციაში 2023 წელს შევა (მე-12 შენიშვნა).
- ▶ კომპანიამ არ გამოიყენა 560 ათასი აშშ დოლარი (1,835 ლარი) დაკავშირებული მხარისგან 2020 წელს მიღებული სესხიდან (19(დ) შენიშვნა).

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

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

- ▶ საანგარიშგებო თარიღის შემდგომ, კომპანიამ მიიღო 9,482 ლარის გრძელვადიანი სესხი საქართველოს კომერციული ბანკებიდან, რომელიც მან ძირითადად გამოიყენა 2022 წელს ვადაგადაცილებული მიმდინარე ობიექტების რეფინანსირებისთვის და დაიწყო შემდგომი მოლაპარაკება სესხების რეფინანსირების შესახებ, დაახლოებით 2 მილიონი ევროს საბალანსო ღირებულებით, 1 წლის საშეღავათო პერიოდის პირობებით.
- ▶ 2022 წლის იანვარში კომპანიამ გაზარდა საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი სუბიექტებისთვის დაქირავებული საინვესტიციო ქონების წლიური საიჯარო გადასახადი 629 ლარიდან 3,843 ლარამდე.
- ▶ ვაქცინაციის პროცესის დაწყება, კოვიდ-19-თან დაკავშირებული სამეცნიერო ცოდნის ზრდა და სხვა ღონისძიებები მიუთითებს გლობალური მასშტაბით და საქართველოში ვითარების თანდათანობით გაუმჯობესებაზე. 2021 წელს და 2022 წლის იანვარი - ივნისის პერიოდში საქართველომ ძლიერი აღდგენის ტენდენციები უჩვენა წლის დასაწყისიდან მშპ-ის ზრდასთან მიმართებით, როდესაც ტურისტული სექტორიდან შემოსავლებმა (ტურისტული ინდუსტრიიდან შემოსავლების მაჩვენებელი) 2022 წლის მაისის ბოლოსთვის თითქმის მიაღწია 2019 წლის დონეს. გაუმჯობესებული მოლოდინების საფუძველზე, კომპანიამ ხუთვარსკვლავიანი სასტუმროს მშენებლობა 2023 წლისთვის დაგეგმა და დაიწყო „მწვანე ალმასის“ მშენებლობის პროექტის მე-2 ეტაპი 2021 წელს.
- ▶ კომპანია ფლობს მაღალი ხარისხის საინვესტიციო ქონების პორტფელს, რომლის სამართლიანი ღირებულებაა 144 მილიონი ლარი (მე-12 შენიშვნა), რაც მნიშვნელოვნად აჭარბებს კომპანიის მიერ კომერციული ბანკებისგან ნასესხებ სახსრებს 67 მილიონი ლარის ოდენობით, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ხელმძღვანელობის აზრით, ეს კომპანიას შესაბამის მოქნილობას შეუქმნის საჭიროების შემთხვევაში დამატებითი სახსრების მისაღებად.

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

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ეყრდნობა არსებულ მოლოდინებსა და პროგნოზებს. დღეის მდგომარეობით, ყველა ოპერაცია ეფუძნება იმ დაშვებას, რომ საქმიანობა გაგრძელდება და წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

4. ამონაგები და სხვა შემოსავალი

	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების რეალიზაცია		
საცხოვრებელი ფართი	5,639	5,636
ავტოსადგომი	384	462
კომერციული ფართი	343	867
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების რეალიზაცია, აღიარებული დროთა განმავლობაში (ა)	6,366	6,965
მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონების რეალიზაცია		
საცხოვრებელი ფართი	6,176	–
ავტოსადგომი	327	–
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონების რეალიზაცია, აღიარებული დროთა განმავლობაში (ბ)	6,503	–
შემოსავალი დროთა განმავლობაში აღიარებული სამშენებლო მომსახურებიდან	11,788	17,016
მარაგებად კლასიფიცირებული მიწის ნაკვეთის რეალიზაცია, აღიარებული დროთა განმავლობაში	893	–
სულ ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	25,550	23,981
საიჯარო შემოსავალი (დ)		
შემოსავალი სასტუმროს იჯარიდან	614	2,314
იჯარიდან სხვა შემოსავალი	153	243
სულ საიჯარო შემოსავალი	767	2,557
სხვა საოპერაციო შემოსავალი (მე-8 შენიშვნა)	638	2,605
სულ ამონაგები და სხვა შემოსავალი	26,955	29,143

- (ა) შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონება 2021 და 2020 წლებში მოიცავდა შემოსავალს „მწვანე ალმასის“ 1-ლი ეტაპის, „მწვანე ალმასის“ მე-3 ეტაპის და „მწვანე ბუდაპეშტის“ ბინების რეალიზაციიდან.
- (ბ) შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული დაუმთავრებელი უძრავი ქონების რეალიზაციიდან 2021 წელს მოიცავს შემოსავალს „მწვანე ალმასის“ მე-2 ეტაპის ბინების გაყიდვიდან, რომელიც 2021 წლის მაისში დაიწყო.
- (გ) შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებებიდან წარმოადგენს სამშენებლო სამუშაოებით გამომუშავებულ შემოსავალს ორი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობიდან ზუგდიდში და ზუგდიდსა და ფოთში სტადიონების მშენებლობიდან, ასევე აბასთუმნის გზის მშენებლობის სამუშაოებიდან, რომელიც 2021 წელს დაიწყო. აბასთუმნის გზის მშენებლობასთან დაკავშირებული შემოსავლის შეფასებისას, კომპანიამ მნიშვნელოვანი მსჯელობა გამოიყენა, რათა დაესკვნა, რომ კონკრეტულ სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებული სამართლებრივად განცალკევებული ხელშეკრულებების გაერთიანება მართებული იქნებოდა, ასევე იმის განსაზღვრაში, რომ შემოსავალი უნდა განისაზღვროს 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის ხელშეკრულებაზე გაწეული ხარჯების ოდენობით.
- 2021 წელს, სამშენებლო ხარჯების მნიშვნელოვანი ზრდის გამო, რომელიც აღემატება კომპანიის მიერ 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაკეთებულ შეფასებას, კომპანიამ აღიარა ზარალი რამდენიმე სამშენებლო ხელშეკრულებაზე. კომპანიამ დაიწყო ანგარიშვაქტურების გამოწერასთან დაკავშირებული დამატებითი მოლაპარაკებები კლიენტებთან, გადაჭარბებული ხარჯების ანაზღაურებაზე ხელშეკრულებების პირობების შესაბამისად. კომპანიამ არ აღიარა შემოსავალი მოგებაში ან ზარალში 2021 წლისთვის მოსალოდნელი დამატებითი ხარჯების ანაზღაურებასთან დაკავშირებით, რადგან ხელმძღვანელობამ მიიჩნია, რომ ცვალებადი საზღაურის ანაზღაურების კრიტერიუმები არ დაკმაყოფილებულა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

4. ამონაგები და სხვა შემოსავალი (გაგრძელება)

- (დ) კომპანია იჯარით გასცემს კომერციულ ფართებს, მათ შორის საინვესტიციო ქონებას, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე, რომლებიც ამუშავებენ აქტივებს სასტუმროებად და რესტორნად. ინდუსტრიაში პანდემიით გამოწვეული ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული პრობლემების გამო, კომპანიამ მნიშვნელოვანი ფასდაკლების შეთავაზება გააკეთა 2020 წელს, რაც ძალაში იყო პანდემიის დასრულებამდე 2021 წელს (2.3(ა) შენიშვნა).

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

ქვემოთ, ცხრილში, წარმოდგენილია შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომავალში იმ სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღისთვის არ არის დაკმაყოფილებული:

2021 წლის 31 დეკემბერი

შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე

- მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა (აღიარება მოსალოდნელია 2022–2023 წლებში)	15,468
- სამშენებლო მომსახურებები (აღიარება მოსალოდნელია 2022–2023 წლებში)	36,969

კომპანია იყენებს ფასს (IFRS) 15-ის 121-ე მუხლით გათვალისწინებულ პრაქტიკული მიზანშეწონილობის პრინციპს და არ წარმოადგენს ინფორმაციას დარჩენილი სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესახებ, რომელთა თავდაპირველი მოსალოდნელი ვადაც მაქსიმუმ ერთი წელია.

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

კომპანიამ აღიარა მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

	2021	2020
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები (მე-16 შენიშვნა)	8,505	3,985
სახელშეკრულებო აქტივები	846	169
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	14,935	2,966

მნიშვნელოვანი ცვლილებები სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში პერიოდის განმავლობაში მეტწილად უკავშირდება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის ახალ ხელშეკრულებებს განვადების პირობებით. სახელშეკრულებო აქტივების ცვლილება 2021 წლის განმავლობაში მეტწილად უკავშირდება ახალი გზის მშენებლობის ხელშეკრულებას, რომელიც 2021 წელს გაფორმდა.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

4. ამონაგები და სხვა შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო ვალდებულებები მოიცავს შემდეგს:

	2021	2020
„მწვანე ალმასი“ მე-2 ეტაპი	10,652	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან	10,652	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები სამშენებლო პროექტებიდან	4,283	2,966
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	14,935	2,966

კომპანიის სახელშეკრულებო ვალდებულებები შედგება კლიენტებისგან საცხოვრებელი ქონების, ავტოსადგომების, კომერციული ფართების შესყიდვისას და სამშენებლო მომსახურებებისთვის მიღებული ავანსებისგან. პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო ვალდებულებებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები უმეტესად უკავშირდება მიღებული და მისაღები ავანსების გადახდასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარებას, რომლებიც აღიარებულია მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის ხელშეკრულებებში და სამშენებლო ხელშეკრულებებში, კლასიფიკაციის აღდგენის ურთიერთგაქვითვის სახით მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, დროის გასვლასთან ერთად შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შემდეგ.

5. გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება

	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების თვითღირებულება		
საცხოვრებელი ფართი	2,732	3,632
კომერციული ფართი	137	399
ავტოსადგომი	527	837
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული დასრულებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	3,396	4,868
მარაგებად კლასიფიცირებული დაუმთავრებელი უძრავი ქონების თვითღირებულება		
საცხოვრებელი ფართი	5,738	–
ავტოსადგომი	338	–
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული დაუმთავრებელი უძრავი ქონების თვითღირებულება	6,076	–
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული მიწის ნაკვეთის თვითღირებულება	560	–
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	16,995	14,280
- თანამშრომელთა სარგებელი	904	847
- ძირითადი საშუალებების და გამოყენების უფლებით გადმოცემული აქტივების ცვეთა	1,035	–
- სხვა ხარჯები	15,056	13,433
სულ გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება	27,027	19,148

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

5. გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება (გაგრძელება)

ცვეთის და ამორტიზაციის მთლიანი ხარჯი კომპანიის აქტივებზე შემდეგი სახით გადანაწილდა:

	2021	2020
ძირითადი საშუალებები (მე-10 შენიშვნა)	936	666
გამოყენების უფლებით გადმოცემული აქტივები (მე-11 შენიშვნა)	1,092	83
საინვესტიციო ქონება (მე-12 შენიშვნა)	1,131	1,450
სულ ცვეთა და ამორტიზაცია	3,159	2,199
- საიდანაგ ადირებულია სამშენებლო მომსახურების ხარჯში	1,035	-
- საიდანაგ აღრიცხულია განცალკევებით მოგებაში ან ზარალში	2,124	2,199

6. მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები

	2021	2020
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	551	101
სარეკლამო მომსახურება	207	89
სხვა	135	51
სულ მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	893	241

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2021	2020
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	1,986	1,992
პროფესიული მომსახურება	274	159
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	185	144
წარმომადგენლობითი ხარჯები	40	59
სხვა	195	238
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	2,680	2,592

პროფესიული მომსახურებები მოიცავს კომპანიის აუდიტორის ანაზღაურებას წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის 124 ლარის ოდენობით, დღგ-ის გამოკლებით (2020 წ. 105 ლარი).

შპს „მაქრო ქონსტრუქციები“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯები)

	2021	2020
საგადასახადო სუბსიდიები (ა)	234	2,118
შემოსავალი საცხოვრებელი ობიექტების რეალიზაციაზე დაკისრებული ჯარიმებიდან	32	98
სხვა	372	389
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი	638	2,605

(ა) 2020 და 2021 წლებში საქართველოს მთავრობამ გაატარა რამდენიმე საგადასახადო სუბსიდირების ღონისძიება, კოვიდ-19-ის პანდემიის პროცესში ბიზნესების მხარდაჭერის მიზნით. სუბსიდირება, რომელიც კომპანიაზე გავრცელდა, უკავშირდებოდა მოგების გადასახადის შემცირებას თანამშრომელთა ხელფასებზე, რომლებიც არ აღემატებოდა თვეში 1,5 ლარს თვეში.

	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული მომსახურების ხარჯები	705	462
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	436	326
ავანსების ჩამოწერა	206	55
საინვესტიციო ქონებაზე მიღებული გაუფასურების ზარალი (მე-12 შენიშვნა)	451	–
სხვა	45	201
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	1,843	1,044

9. მოგების გადასახადი

2021 და 2020 წლებში კომპანიამ არ გაანაწილა მოგება (დივიდენდები) და არ აღიარა მოგების გადასახადი მოგებაში ან ზარალში.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

10. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

	მიწა	შენობა-ნაგებობები	მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა	ავეჯი და მოწყობილობები	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება					
2020 წლის 1 იანვარი	270	1,054	8,424	475	10,223
შესყიდვები	-	-	13	-	13
გასვლები	-	-	(105)	-	(105)
გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან	-	-	114	-	114
2020 წლის 31 დეკემბერი	270	1,054	8,446	475	10,245
შესყიდვები	-	-	270	262	532
გასვლები	-	-	(38)	(1)	(39)
2021 წლის 31 დეკემბერი	270	1,054	8,677	736	10,738
დაგროვილი ცვეთა					
2020 წლის 1 იანვარი	-	71	3,230	445	3,746
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	20	621	25	666
გასვლები	-	-	(79)	-	(79)
2020 წლის 31 დეკემბერი	-	91	3,772	470	4,333
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	20	862	54	936
გასვლები	-	-	(47)	-	(47)
2021 წლის 31 დეკემბერი	-	111	4,587	524	5,222
წმინდა საბალანსო ღირებულება					
2020 წლის 31 დეკემბერი	270	963	4,674	5	5,912
2021 წლის 31 დეკემბერი	270	943	4,102	212	5,527

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად ამორტიზებული ერთეულები, რომლებიც კვლავ გამოიყენებოდა 460 ლარს შეადგენდა (2020 წლის 31 დეკემბერი: 365 ლარი).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 879 ლარის (2020 წ.: 900 ლარი) ძირითადი საშუალებები დაგირავებული ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სასესხო მოთხოვნის უზრუნველყოფის სახით (18(ვ) შენიშვნა).

11. იჯარა

კომპანია არის მოიჯარე ქართულ კომერციულ ბანკთან კონკრეტული სამშენებლო აღჭურვილობის იჯარის გარიგებაში. საიჯარო ხელშეკრულება ევროშია გამოხატული. კომპანია იყენებს მსჯელობას იმის განსასაზღვრად, ნომინალური სახელშეკრულებო განაკვეთები მიახლოებულია თუ არა მის ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთთან და რომ იჯარის ვადა სახელშეკრულებო ვადის ტოლი იყო, ავანსის შესაძლებლობის კორექტირების გარეშე.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

11. იჯარა (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიერ საიჯარო ვალდებულებების საფუძველზე აღიარებული მინიმალური საიჯარო გადასახდელები იყო შემდეგი:

- არაუგვიანეს 1 წლისა	3,965
- 1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 2 წლისა	4,945
- 2 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 3 წლისა	1,857
სულ მინიმალური საიჯარო გადასახდელები	10,768
მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულება	8,090

ქვემოთ განსაზღვრულია საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება და მათი მოძრაობები პერიოდის განმავლობაში:

2020 წლის 1 იანვარს	102
მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ასახული საკუროსო ზარალი	22
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	7
გადახდები საიჯარო ვალდებულებების ძირითადი წილისთვის	(22)
საიჯარო ვალდებულებების საპროცენტო წილის გადახდა	(72)
2020 წლის 31 დეკემბერს	37
შესყიდვები	10,863
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	212
გადახდები საიჯარო ვალდებულებების საპროცენტო წილისთვის	(212)
საიჯარო ვალდებულებების საპროცენტო წილის გადახდა	(1,565)
სავალუტო კურსის მოძრაობა	(323)
2021 წლის 31 დეკემბერს	9,012

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის მიერ აღიარებული აქტივის გამოყენების უფლებები საბალანსო ღირებულება და მათი მოძრაობები პერიოდის განმავლობაში:

2020 წლის 1 იანვარს	97
ცვეთის ხარჯი	(83)
2020 წლის 31 დეკემბერს	14
შესყიდვები	10,863
ცვეთის ხარჯი	(1,092)
2021 წლის 31 დეკემბერს	9,785

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

11. იჯარა (გაგრძელება)

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - კომპანია, როგორც მემკვიდრე

კომპანიამ გააფორმა საოპერაციო საიჯარო გარიგება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან მის კომერციულ საინვესტიციო ქონებებზე (თბილისში განთავსებული სასტუმროები და რესტორანი) (მე-12 შენიშვნა). იჯარა აშშ დოლარშია გამოხატული. დაუფარავი საიჯარო ხელშეკრულების ვალდებულების დაფარვის ვადა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 6 წელს შეადგენდა (2020 წ.: 5 წელი). 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ყოველწლიური საიჯარო თანხის დებიტორული მოთხოვნები (დაკორექტირებული 2.3 შენიშვნაში აღნიშნულის შესაბამისად კოვიდ-19-ით გამოწვეული ფასდაკლების ეფექტით) შეადგენდა 629 ლარს (დღგ-ის გამოკლებით). აღმავალი კორექტირების განზრახვით ფულადი სახსრებით მომუშავე ქონების სტაბილიზაციით, კოვიდ-19-ისგან აღდგენის შემდეგ. 2022 წლის იანვარში კომპანიამ შეცვალა თვის საიჯარო ქირა 3,843 ლარის ოდენობით (ფასდება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცვლითი კურსით).

12. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2020 და 2021 წლების განმავლობაში:

	მიწა	კომერციული ქონება	დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება				
2020 წლის 1 იანვარი	6,026	61,166	14,593	81,785
ნასყიდობა/შენიშვნა	1,149	–	1,612	2,761
გადაცემა	(1,149)	(252)	1,401	–
გასვლები	–	(114)	–	(114)
2020 წლის 31 დეკემბერი	6,026	60,800	17,606	84,432
ნასყიდობა/შენიშვნა	–	–	2,786	2,786
2021 წლის 31 დეკემბერი	6,026	60,800	20,392	87,218
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება				
2020 წლის 1 იანვარი	–	7,554	–	7,554
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,450	–	1,450
2020 წლის 31 დეკემბერი	–	9,004	–	9,004
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,131	–	1,131
გაუფასურების ზარალი	–	451	–	451
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	10,586	–	10,586
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
2020 წლის 31 დეკემბერი	6,026	51,796	17,606	75,428
2021 წლის 31 დეკემბერი	6,026	50,214	20,392	76,632

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

კომერციული ქონება წარმოადგენს სასტუმროს შენობებს და კომერციულ ფართებს, რომლებიც დღეს რესტორნის სახით ფუნქციონირებს. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს სასტუმროს მშენებლობას, რომელიც 2019 წელს დაიწყო და მშენებლობის დასრულება 2023 წლისთვის იგეგმება.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 37,415 ლარის საინვესტიციო ქონება (2020 წ.: 35,065 ლარი) დაგირავდა ქართული კომერციული ბანკისგან კომპანიის მიერ მიღებული სასესხო მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად (19(ვ) შენიშვნა).

გარდა ამისა, 25,490 ლარის საინვესტიციო ქონება (2020: 25,963 ლარი) იყო დაგირავებული გენერალური სასესხო ხელშეკრულებით, რომელიც დადებულია საქართველოს კომერციულ ბანკთან კომპანიის და მასთან დაკავშირებული მხარის (საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი სუბიექტის) მიერ, რომლებიც მოქმედებენ როგორც თანამსესხებლები. კომპანია არ მიიჩნევს დაკავშირებულ მხარეთა სესხებით დაგირავებული ქონების ხელახალ დაუფლებას სავარაუდოდ და, შესაბამისად, არ აღიარებს რაიმე რეზერვს 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის.

2021 წელს კომპანიმ აღიარა 451 ლარის გაუფასურების ზარალი მის საცალო საინვესტიციო ქონებასთან მიმართებით. ქონების ანაზღაურებადი თანხა შეფასდა სამართლიან ღირებულებას გაყიდვის ფასის გამოკლებით, როდესაც სამართლიანი ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეფასდა ქვემოთ აღწერილი დაშვების საფუძველზე.

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები

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

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნა (გაგრძელება)

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საბაზრო შედარებითი მეთოდი

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

შემოსავლის მეთოდი

შემოსავლის მეთოდი არის შეფასების მეთოდი, რომელსაც შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იყენებენ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების შეფასებისას. იგი ეყრდნობა მოლოდინის წინაპირობას, ანუ მოსალოდნელ სამომავლო სარგებელს. ამ მეთოდის თანახმად, ქონების ღირებულება ფასდება იმის მიხედვით, თუ სავარაუდოდ რა შემოსავლის წარმოქმნა შეუძლია ქონებას. შემოსავლის კაპიტალიზაცია ახდენს მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებად კაპიტალიზაციას წმინდა საოპერაციო შემოსავლის (სასტუმროებისთვის, წარმოშობილი შემოსული რესურსიდან, როგორც არის სტაბილიზებული საშუალო დღიური განაკვეთი (ADR) და სტაბილიზებული დატვირთულობის განაკვეთი, ასევე სავაჭრო ობიექტებისთვის, ერთი კვადრატული მეტრის იჯარის საჯარო ღირებულებიდან) ბაზარზე წარმოშობილი „კაპიტალიზაციის ნორმის“ „კაპიტალიზაციის“ გზით. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

დანახარჯების მეთოდი

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

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

შემდეგ ცხრილებში წარმოდგენილია მიწისა და კომერციული უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება:

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერი	სამართლიანი ღირებულება 2021	შეფასების მეთოდი	შეფასებასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები
მიწის ნაკვეთები კომერციული თვისებები:	6,026 50,214	8,108 114,238	საბაზრო მეთოდი	1 კვ.მ.-ის ღირებულება - 62 აშშ დოლარი
სასტუმროები	42,513	106,537	შემოსავლის მეთოდი	სტაბილიზებული საშუალო დღიური განაკვეთი (ADR) - 79 - 103 აშშ დოლარი სტაბილიზებული დატვირთულობის განაკვეთი 70 - 80% დისკონტირების განაკვეთი - 10,7%
სავაჭრო ობიექტები დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	7,701 20,392	7,701 21,306	შემოსავლის მეთოდი დანახარჯების მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა - 8,5% საშუალო საბაზრო განაკვეთი - 18 - 22 აშშ დოლარი ინვესტიციის ღირებულება
სულ	76,632	143,652		

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნა (გაგრძელება)

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბერი	სამართლიანი ღირებულება 2020	შეფასების მეთოდი	შეფასებასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები
მიწის ნაკვეთები კომერციული თვისებები:	6,026 51,796	8,451 135,924	საბაზრო მეთოდი	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება 55-100 მ.
სასტუმროები	43,411	121,841	საბაზრო მეთოდი	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება 3,750-3,870 მ.
სავაჭრო ობიექტები	8,385	14,083	საბაზრო მეთოდი	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება 4,000-4,570 მ.
დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	17,606	19,747	საბაზრო მეთოდი/დანახარჯების მეთოდი	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება 2,360-2,874 მ.
სულ	75,428	161,299		

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

კომერციული საინვესტიციო ქონება მოიცავს თბილისში განთავსებულ და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოზე იჯარით გაცემულ სასტუმროებს და რესტორანს (22-ე შენიშვნა).

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება მოიცავს თბილისში მშენებარე სასტუმროს, რომლის ექსპლუატაციაში შეყვანის წელია 2023.

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
„მწვანე ბუდაპეშტი“	641	619
„მწვანე ალმასი“ 1-ლი ეტაპი	3,864	6,439
„მწვანე ალმასი“ მე-2 ეტაპი	2,564	–
„მწვანე ალმასი“ მე-3 ეტაპი	2,483	3,267
სულ მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9,552	10,325
„მწვანე ალმასი“ მე-2 ეტაპი	–	4,825
სულ გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	–	4,825

პროექტი „მწვანე ბუდაპეშტი“, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ფანჯიკიძის ქ. №22-ში, კომპანიის მიერ აგებული პირველი საცხოვრებელი კომპლექსია. პროექტი „მწვანე ალმასი“ კომპანიის საცხოვრებელი კომპლექსის მეორე პროექტია, რომელიც მდებარეობს თბილისში, მისამართზე: ბობ ვოლშის #32. 2021 წელს კომპანიამ „მწვანე ალმასის“ მე-2 ეტაპის საცხოვრებელი კომპლექსის განვითარების პროექტისთვის ფლობილი მიწის ნაკვეთი მარაგებად კლასიფიცირებული გრძელვადიანი უძრავი ქონებიდან მიმდინარედ გადააკლასიფიცირა მშენებლობის დასრულებისთანავე.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2021	2020
ნაშთი 1 იანვარს	15,150	20,018
შენიშნულზე გაწეული დანახარჯები	4,434	–
- დასაქმებულ პირთა სარგებელი	660	–
- ძირითადი საშუალებების ცვეთა	450	–
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-5 შენიშვნა)	(10,032)	(4,868)
ნაშთი 31 დეკემბერს	9,552	15,150

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 6,819 ლარის მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (2020 წ.: 7,379 ლარი) დაგირავდა ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხის უზრუნველსაყოფად (19(ვ) შენიშვნა).

14. სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
სამშენებლო ნედლეული და მასალები	2,786	3,649
სხვა საქონელი	262	270
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, სულ	3,048	3,919

15. გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები

	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
სამშენებლო სამუშაოებზე გადახდილი ავანსები	3,421	1,480
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	–	230
სამშენებლო მასალებზე გადახდილი ავანსები	303	154
ავანსად გადახდილი ხელფასი	154	152
სულ გადახდილი ავანსები	2,023	1,090
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	5,901	3,106

16. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები

	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
დაკავებული თანხების გარანტია სამშენებლო მომსახურებიდან (ა)	795	1,765
სავაჭრო დებიტორული დავალიანებები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციიდან	7,244	1,059
სხვა დებიტორული დავალიანებები	466	1,161
მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	8,505	3,985
საიჯარო დებიტორული დავალიანებები (22-ე შენიშვნა)	2,164	3,143
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	10,669	7,128

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

16. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები (გაგრძელება)

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

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები უპროცენტო ფინანსური აქტივებია. კომპანიამ აღიარა 101 ლარის (2020 წ.: 275 ლარი) ოდენობით ფინანსური შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების (განვადების პირობებით გაყიდული ქონება) გაყიდვიდან გრძელვადიან სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაზე ფასდაკლების შემობრუნებასთან დაკავშირებით, რომლებიც თავდაპირველად აღიარდება ბაზარზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთით შემცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებით. სავაჭრო დებიტორული დავალიანებების ვადიანობის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო შემდეგი:

	სულ	არც ვადგადაცილე ბული და არც გაუფასურებუ ლი	ვადაგადაცილებული				
			<60 დღე	60-120 დღე	60-120 დღე	180-360 დღე	>360 დღე
2021 წლის 31 დეკემბერი	10,669	8,101	330	15	101	835	1,287
- მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული	8,505	8,043	298	11	65	51	37
2020 წლის 31 დეკემბერი	7,128	3,190	65	145	147	522	3,059
- მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული	3,720	3,570	25	31	29	10	55

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ 120 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული თანხების ამოღება ჯერაც სრულად შეუძლია, რადგან ეს თანხები დიდწილად წარმოადგენს დებიტორულ დავალიანებებს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ. ამ დებიტორული დავალიანებების ამოღების შესაძლებლობის ანალიზი წარმოდგენილია 23-ე შენიშვნაში.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

17. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და შეზღუდული წვდომის ფულადი სახსრები

	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	1,012	339
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1,012	339

ფულადი სახსრები, რომელთა გამოყენებაც შეზღუდულია

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ქართულ ბანკში შეზღუდული წვდომის ანგარიშზე განთავსებული ჰქონდა 7,008 ლარი, როგორც სამშენებლო ხელშეკრულებისთვის გაცემული საგარანტიო თანხის ავანსის სახით.

18. კაპიტალი

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 25,339 ლარს.

2021 ან 2020 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

19. მიღებული სესხები

	ვალუტა	დაფარვის ვადა	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი (ა)	ევრო აშშ	2029	53,396	47,971
სხვა სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან (ბ)	დოლარი	2022–2030	12,894	17,515
სხვა სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან (ბ)	ლარი	2021	500	2,600
პარტნიორისგან მიღებული სესხი (გ)	ევრო აშშ	2021	30,147	31,711
პარტნიორისგან მიღებული სესხი (გ)	დოლარი	2021	338	354
სესხი საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან (დ)	აშშ დოლარი	2023	1,468	1,443
სულ მიღებული სესხები			98,743	101,594
მიმდინარე წილი			96,504	85,306
გრძელვადიანი წილი			2,239	16,288

(ა) ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი

კომპანიამ გააფორმა ევროში გამოხატული სესხის ხელშეკრულება ქართულ კომერციულ ბანკთან საკრედიტო ხაზზე მთლიანი თანხით 18,200 ათასი ლარი, საიდანაც 53,396 ლარის ეკვივალენტი (2020 წ.: 47,971 ლარი) გამოყენებული და დაუფარავი იყო 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხოლო 5,800 ევრო (20,323 ლარი) (2020 წ.: 9,300 ევრო ან 37,467 ლარი) წარმოადგენდა ამოუღებელ სასესხო ვალდებულებს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. სესხის სახელშეკრულებო მიზანი უცხოური კომერციული ბანკებისგან მიღებული სესხების და საინვესტიციო ქონების - სასტუმროს მიმდინარე მშენებლობის დაფინანსება (მე-11 შენიშვნა).

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

19. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

(ბ) სხვა სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ რამდენიმე სესხი აიღო ქართული კომერციული ბანკებისგან ლიკვიდურობის მართვისა და მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური ხარჯების მართვის მიზნით.

(გ) პარტნიორისგან მიღებული სესხი

კომპანია პარტნიორისგან სესხს იღებს მისი კაპიტალური დანახარჯების დასაფინანსებლად. სესხი არ დაიფარა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ დაფარვის თარიღში 2021 წელს, და შესაბამისად ის კლასიფიცირდება, როგორც მოთხოვნამდე ნასესხები სახსრები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიმდინარე ვალდებულებების ფარგლებში.

(დ) დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხი

2020 წლის განმავლობაში კომპანიამ მიიღო სასესხო ვალდებულება 1.000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან სამუშაო კაპიტალის დაფინანსების მიზნით, საიდანაც 440 ათასი აშშ დოლარი გამოიყენა 2021 წლის ბოლოსთვის. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დაუფარავმა ნაშთმა 1,468 ლარი, ხოლო ამოუღებელმა სასესხო ვალდებულებამ 1,735 ლარი (2020 წ.: 1,835 ლარი) შეადგინა.

(ე) საპროცენტო ხარჯი

2021 წელს სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე დარიცხული პროცენტის მთლიანმა ხარჯმა 11,276 ლარი შეადგინა (2020 წ.: 9,773 ლარი).

(ვ) გირაო

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგი აქტივები დაგირავებული იყო უზრუნველყოფის სახით კომპანიის მიერ ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხების საფუძველზე (ა):

	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
ძირითადი საშუალებები (საოფისე შენობა) (მე-10 შენიშვნა)	879	900
საინვესტიციო ქონება (მე-12 შენიშვნა)	62,905	61,028
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (მე-14 შენიშვნა)	6,819	7,379
სულ დაგირავებული აქტივების საბალანსო ღირებულება	70,603	69,307

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

19. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

(ზ) ვალდებულებები

კომპანიას გაფორმებული აქვს რამდენიმე ფინანსური და არაფინანსური ვალდებულება, რომელიც ერთერთ ქართულ კომერციულ ბანკთან გაფორმებულ სასესხო ხელშეკრულებაზე ვრცელდება. 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას დარღვეული ჰქონდა რამდენიმე თავდებობა. შედეგად კომპანიამ 53,396 ლარის სესხები მოთხოვნამდე ვალდებულებად განსაზღვრა. კომპანიამ მიიღო შემდგომი უარი 2022 წელს ამგვარ დარღვევასთან მიმართებით და ის მოელის, რომ განაგრძობს სესხის დაფარვას მის სახელშეკრულებო გრაფიკის შესაბამისად (მე-3 შენიშვნა).

ცვლილებები საფინანსო საკმეოებიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	2020 წლის 31 დეკემბერი	მიღებული პირითადი თანხა	გადახდილი პირითადი თანხა	ფინანსური ხარჯები	გადახდილი პროცენტი	წმინდა საკუთხო მოგება	სესხის წინსწრებით დაფარვის ეფექტი	2021 წლის 31 დეკემბერი
2021 მიღებული სესხები	101,594	19,284	(12,134)	11,276	(5,000)	(16,277)	-	98,743
სულ	101,594	19,284	(12,134)	11,276	(5,000)	(16,277)	-	98,743

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

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

20. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული ვალდებულებები

	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	1,804	1,556
გასაცემი ხელფასები	1,022	275
საგადასახადო კრედიტორული დავალიანება	–	48
სხვა კრედიტორული ვალდებულებები	1,982	1,361
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული ვალდებულებები	4,808	3,240

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 სავაჭრო დებიტორული დავალიანებები და ნაღდი ფული მიმდინარე ანგარიშებზე. კომპანიის სხვა ფინანსური აქტივები მოიცავს სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებს და პარტნიორის 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 აქტივებსა და ვალდებულებებს, რომლებზეც ექნებოდა ცვალებადი სამომავლო ფულადი ნაკადები საბაზრო ფასების მერყეობის გამო. ამასთანავე, კომპანიას არ აქვს ცვალებადი განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტები და, შესაბამისად, არ გასწევს საპროცენტო განაკვეთის რისკს. კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური რისკის მართვის მიზანია კომპანიის ყოველდღიური ოპერაციების შესრულების უზრუნველყოფა, ოპერაციებიდან საკმარისი ნაღდი ფულის მიღება, რომ დააფინანსოს საოპერაციო და მიმდინარე კაპიტალური დანახარჯები და სასესხო ვალდებულებები მესამე მხარეების მიმართ.

(ა) საკრედიტო რისკი

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებების ნაშთი წარმოიშვება პირდაპირ კომპანიის ოპერაციებიდან. სასესხო მოთხოვნა წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეებზე - საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე გაცემულ სესხს. კომპანია ყველა ამ სესხთან და დებიტორულ დავალიანებებთან 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 მინიმუმ 20-30%-ის ოდენობით და საკუთრების უფლებას არ გადასცემს დავალიანების სრულად ამოღებამდე. სესხების და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ დებიტორული დავალიანებების არსებობის შემთხვევაში, რისკი შემცირდება პარტნიორობისთვის გადასახდელი სესხის არსებობით, რომლის მთლიანი ღირებულება მნიშვნელოვნად აღემატება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მისაღებ ნებისმიერ თანხას და რომლის ურთიერთგადაფარვის განზრახვა და უნარიც შესწევს პარტნიორს სესხების დეფოლტირების შემთხვევაში. შესაბამისად, 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიამ მის ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არაარსებითად შეაფასა.

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 დავალიანებების საბალანსო ღირებულებას 10,669 ლარის (2020 წლის 31 დეკემბერი: 7,128 ლარი) ოდენობით, გაცემულ სესხს 204 ლარის (2020 წლის 31 დეკემბერი: 1,305 ლარი) ოდენობით, ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს 8,020 ლარის (2020 წლის 31 დეკემბერი: 339 ლარი) და გაცემული ფინანსური გარანტიები 3,857 ლარის (2020: 4,270 ლარის) ოდენობით. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებების და დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობის ანალიზი 22-ე შენიშვნაშია წარმოდგენილი.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

(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, შემდგომში დაგეგმოს იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვისთვის საკმარისი ლიკვიდურობა როგორც ნორმალურ, ისე სტრესულ პირობებში, დაუშვებელი დანაკარგების განცდისა და კომპანიის რეპუტაციისთვის საფრთხის შექმნის გარეშე.

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

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

ფინანსური ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
მდგომარეობით	მოთხოვნამდე	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	72,078	8,855	1,527	10,253	14,031	106,744
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული ვალდებულებები	–	4,877	–	–	–	4,877
საიჯარო ვალდებულებები	–	336	3,629	6,802	–	10,767
ფინანსური გარანტიები	3,857	–	–	–	–	3,857
სულ	75,935	14,068	5,156	17,055	14,031	126,245

ფინანსური ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით						სულ
მდგომარეობით	მოთხოვნამდე	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	
მიღებული სესხები	47,736	2,207	45,062	22,436	2,952	120,393
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული ვალდებულებები	–	3,240	–	–	–	3,240
საიჯარო ვალდებულებები	–	24	20	24	–	68
ფინანსური გარანტიები	4,270	–	–	–	–	4,270
სულ	52,006	5,471	45,082	22,460	2,952	127,971

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

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

ვადიანობის ანალიზი

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი გვიჩვენებს აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზს, რომელიც გაანალიზებულია იმის მიხედვით, თუ როდის მოხდება მათი აღდგენა ან დაფარვა:

	31 დეკემბერი 2021			31 დეკემბერი 2020		
	1 წელში	1 წლის შემდეგ	Total	1 წელში	1 წელში	სულ
აქტივები						
არამატერიალური აქტივები	–	29	29	–	33	33
ძირითადი საშუალებები	–	5,527	5,527	–	5,912	5,912
აქტივის გამოყენების უფლება	–	9,785	9,785	–	14	14
საინვესტიციო ქონება	–	76,632	76,632	–	75,428	75,428
გაცემული სესხი	204	–	204	451	854	1,305
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	5,033	4,519	9,552	6,420	8,730	15,150
სხვა სასაქონლო- მატერიალური მარაგები	3,048	–	3,048	3,919	–	3,919
გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	5,901	–	5,901	3,106	–	3,106
სახელშეკრულებო აქტივები	–	846	846	169	–	169
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	3,330	7,339	10,669	4,174	2,954	7,128
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1,012	–	1,012	339	–	339
ფულადი სახსრები, რომელთა გამოყენებაც შეზღუდულია	7,008	–	7,008	–	–	–
სულ აქტივები	25,536	104,677	130,213	18,578	93,925	112,503
საიჯარო						
ვალდებულებები	3,466	5,546	9,012	20	17	37
მიღებული სესხები	9,101	89,642	98,743	11,798	89,796	101,594
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	5,358	9,577	14,935	899	2,067	2,966
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	4,808	–	4,808	3,240	–	3,240
სხვა საგადასახადო კრედიტორული დავალიანება	1,536	–	1,536	–	–	–
სხვა ვალდებულებები და ანარიცხები	924	–	924	876	–	876
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	25,193	104,765	129,958	16,833	91,880	108,713
წმინდა პოზიცია	343	(88)	255	1,745	2,045	3,790

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

ზემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემული გარკვეული აქტივები და ვალდებულებები განაწილდა შემდეგი პრინციპებისა და დაშვებების საფუძველზე:

- ▶ კომერციული ბანკებიდან მიღებული სესხები განაწილდა მათი სახელშეკრულებო გრაფიკის მიხედვით, მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია არღვევდა გარკვეულ ფინანსურ კოვენანტებს 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რის შედეგადაც ეს სესხები კლასიფიცირდა მიმდინარედ ანგარიშგებაში (შენიშვნა 19). ეს დარღვევები გამოსწორდა ანგარიშგების თარიღის შემდგომ ხელმძღვანელობის მოლოდინების შესაბამისად, რომელიც არსებობდა შესაბამისი საანგარიშგებო თარიღისთვის;
- ▶ პარტნიორისგან და დაკავშირებული პირებისგან მიღებული სესხები განაწილდა „1 წელზე მეტი ხნის“ კატეგორიაში, რადგან მენეჯმენტი არ ელოდა ამ სესხების დაფარვას შესაბამისი ანგარიშგების თარიღისთვის (შენიშვნა 3);
- ▶ „მწვანე ალმასის“ მეორე ეტაპთან დაკავშირებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება და სახელშეკრულებო ვალდებულებები გამოიყო მომავალი წლების შესაბამისი გაყიდვებისა და სამშენებლო ბიუჯეტის მიხედვით.
- ▶ სავაჭრო მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები განაწილდა შესაბამისი სახელშეკრულებო გადახდის გრაფიკის შესაბამისად.

(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	
	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
ნეტო-პოზიცია 31 დეკემბერს	(8,833)	(14,728)	(76,338)	(79,682)

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

	სავალუტო კურსის ცვლილება	ეფექტი დასაბეგრ მოგებაზე
2021 წლის 31 დეკემბერი		
აშშ დოლარი	14.00%	(1,237)
აშშ დოლარი	(6.00)%	530
ევრო	15.00%	(11,451)
ევრო	(7.00)%	5,344

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

(დ) კაპიტალის მართვა

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

(ე) ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ხელმძღვანელობის აზრით, კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მნიშვნელოვნად არ განსხვავდება მათი საბალანსო ღირებულებებისგან საანგარიშგებო თარიღისთვის მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო, პარტნიორისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხების და დაკავშირებული მხარეების გარდა (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით)

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

	31 დეკემბერი 2021			31 დეკემბერი 2020		
	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	აუდიარებელი ზარალი	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	აუდიარებელი ზარალი
პარტნიორისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები	–	–	–	32,065	33,784	(1,719)
დაკავშირებული მხარისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები	1,468	1,296	172	1,443	1,277	166
სამართლიანი ღირებულების მთლიანი აუდიარებელი ცვლილება			172			(1,553)

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც ფასდება ან გაცხადდება, მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მე-3 დონის კატეგორიას, გარდა ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების, მოკლევადიანი სავაჭრო კრედიტორული და დებიტორული დავალიანებებისა, რომლებიც მე-2 დონით არის შეფასებული.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

22. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

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

ვალდებულებების შესრულების გარანტიები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში კომპანია სხვადასხვა ტიპის გარანტიებს გასცემს და იძენს. შესრულების გარანტიის მიზანია სამშენებლო სამუშაოების დასრულების გარანტირება და წარმოადგენს მთლიანი სახელშეკრულებო თანხის 5%-ს. კომპანია ასევე გასცემს მიღებული ავანსების გარანტიებს. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას აქვს ქართული კომერციული ბანკებისგან ღია გარანტიები 38,104 ლარის (2020 წლის 31 დეკემბერი: 9,726 ლარი) ოდენობით შესრულების და ავანსის გარანტიების სახით, რომელიც გაიცემა მიმდინარე სამშენებლო პროექტისთვის. შესრულების წინასწარი გარანტია თანდათანობით მცირდება, შუალედური გადახდის სერტიფიკატის ხელმოწერის დროს.

ფინანსური გარანტიები

კომპანია არის გარანტი 3,857 ლარის (2020: 4,270 ლარი) სესხების მიმართ, რომელიც მიღებულია მასთან დაკავშირებული მხარის მიერ საქართველოს კომერციულ ბანკთან შეთანხმებით, რომელშიც კომპანია და დაკავშირებული მხარე არიან თანამსესხებლები (შენიშვნა 23). კომპანიამ შეაფასა ვალდებულება ამ გარანტიასთან დაკავშირებით, როგორც არამატერიალური 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის.

კაპიტალური ვალდებულებები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა 47,837 ლარის ოდენობით ვალდებულება (2020 წლის 31 დეკემბრის: 38,275 ლარი), რომელიც უკავშირდებოდა სამშენებლო ხელშეკრულებას მომხმარებელთან და მშენებარე საინვესტიციო ქონებას.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

23. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

2021 წლის 31 დეკემბერი	გაყიდვები	შესყიდვები	მოთხოვნები	ვალდებულებები
პარტნიორი (ა)	–	–	297	–
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	–	29	15	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	671	680	893	210
	671	709	1,205	210

2020 წლის 31 დეკემბერი	გაყიდვები	შესყიდვები	მოთხოვნები	ვალდებულებები
პარტნიორი (ა)	–	–	297	–
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	–	–	19	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	3,274	1,120	3,872	272
	3,274	1,120	4,188	272

	საპროცენტო ხარჯები 2021	საპროცენტო ხარჯები 2020	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
მიღებული სესხები				
პარტნიორისგან მიღებული სესხი (ა)	3,457	5,855	30,485	32,065
სესხი საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული პირისგან	74	15	1,468	1,443
სულ მიღებული სესხი	3,531	5,870	31,615	33,508

კომპანიამ უზრუნველყო საინვესტიციო ქონება 25,490 ლარის საბალანსო ღირებულებით (2020: 25,963 ლარი) საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი სუბიექტის მიერ მიღებული სესხებით (შენიშვნა 12). კომპანია მოქმედებს როგორც თანამსესხებელი საერთო სასესხო ხელშეკრულებაში, რომელიც დადებულია ქართულ ბანკთან მის საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტთან ერთად. თანამსესხებლის რანგში, კომპანია მოქმედებს როგორც გარანტი დაკავშირებული მხარის 3,857 ლარის ოდენობის სესხებზე (2020: 4,270 ლარი). კომპანიამ შეაფასა ვალდებულება ამ ფინანსურ გარანტიასთან დაკავშირებით, როგორც არამატერიალური 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის.

	საპროცენტო შემოსავალი 2021	საპროცენტო შემოსავალი 2020	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირზე გაცემული სესხი	123	249	204	1,305
სულ გაცემული სესხი	123	249	204	1,305

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანებებისა და გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობა:

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

23. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

კომპანიის წამყვანი ხელმძღვანელობა 2021 და 2020 წლებში ორი პირისგან შედგება. მათი მთლიანი ანაზღაურება მოიცავდა 563 ლარის ოდენობის ხელფასებს და პრემიებს (2020 წ.: 517 ლარი). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ ასევე შეისყიდა 29 ლარის ღირებულების მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება. 2020 წელს ერთდერთი ოპერაცია წამყვან ხელმძღვანელობასთან იყო კომერციული ქონების ნასყიდობის გაუქმება და 53 ლარის დაბრუნება.

24. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ა) უკრაინის ომი

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 გაუფასურდა, ასევე გაუფასურდა რუსული ფასიანი ქაღალდების ბაზრების და სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ღირებულება. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი უკრაინაში, რუსეთსა და დანარჩენ მსოფლიოში.

უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს უარყოფითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერაც მიმდინარეობს, შეუძლებელია იმის სარწმუნოდ შეფასება, თუ როგორ აისახება ეს კომპანიის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვეველია, რა მასშტაბის გავლენას მოახდენს ზოგადად ეკონომიკაზე.

კომპანიის ხელმძღვანელობა აკონტროლებს ეკონომიკურ ვითარებას მიმდინარე გარემოში. კომპანია უკრაინის ომს საბალანსო უწყისის შემდგომ არამაკორექტირებელ მოვლენად მიიჩნევს.

ბ) სესხები

2022 წელს კომპანიამ მიიღო 9,482 ლარის ოდენობით აშშ დოლარში გამოხატული გრძელვადიანი სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან. ახალი სესხები დიდწილად გამოიყენებოდა არსებული ნასესხები სახსრების რეფინანსირებისთვის.

დღეისათვის, კომპანია არსებული საკრედიტო ხაზების დამატებით რეფინანსირებას ათანხმებს მიახლოებული მთლიანი თანხით 2 მილიონი ევრო ქართულ კომერციულ ბანკთან. მოსალოდნელია, რომ რეფინანსირება ერთწლიან საშელავათო პერიოდს მოიცავს.

გ) კაპიტალის ინექცია

2022 წელს პარტნიორმა კომპანიის საწესდებო კაპიტალში 1,778 აშშ დოლარის (5,428 ლარი) ოდენობით შენატანი განახორციელა.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

24. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

დ) საიჯარო ქირის გადასინჯვა

2022 წელს კომპანიამ გაზარდა წლიური საიჯარო საფასური 629 ლარიდან 3,843 ლარამდე და მისი საიჯარო ხელშეკრულებები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან მის სასტუმროებთან და კომერციულ საინვესტიციო ქონებასთან მიმართებით (მე-11 შენიშვნა)

ე) სავალუტო კურსის მოძრაობა

2022 წლის 30 აგვისტოს მდგომარეობით, ევროსა და აშშ დოლარის მიმართ ლარი გამყარდა შესაბამისად 18% და 8%-ით 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“
მენეჯმენტ რეპორტი 2021 წლისთვის

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

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ აქციონერს

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2022 წლის 31 აგვისტოს 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

2022 წლის 19 სექტემბერი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენ“

მმართველობითი ანგარიშგება

1. საქმიანობის მიმოხილვა

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

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

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

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

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

პროექტი თავისი მასშტაბურობითა და უნიკალურობით სამშენებლო სექტორში მნიშვნელოვან ადგილს იკავებს.

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

მრავალწლიანი შრომისა და გამოცდილების გათვალისწინებით განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა როგორც სამშენებლო მასალებსა და შესრულების ხარისხს, ასევე უმცირეს დეტალებსაც კი. ყველაფერი საცხოვრებელი სივრცის კომფორტულობასა და

ხარისხზე არის ორიენტირებული. პროექტირებისა და მშენებლობის ყველა ეტაპზე ნებისმიერი საინჟინრო მიგნება და ინოვაცია ოპტიმალურ დონეზე არის აყვანილი. მომხმარებლების მოთხოვნების კვლევებიდან გამომდინარე არქიტექტორთა კრეატიული ჯგუფის დამსახურებით შექმნილია ისეთი კომპლექსი, რომელიც თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად არის დაპროექტებული. ფიტნესის დარბაზი, საბავშვო ბაღი და სპორტული მოედნები, დაცვის სამსახური და მიწისქვეშა ავტოსადგომი - კიდევ უფრო კომფორტულსა და მიმზიდველს ხდის ჩვენს პროექტებს.

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

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

კომპანიის საქმიანობის ერთ-ერთი მიმართულებაა სასტუმროების აშენება და აშენებული შენობების, მასში განთავსებული ინვენტარით სასტუმრო მომსახურების მქონე იურიდიულ პირებზე იჯარით გადაცემა. ქ. თბილისში აშენდა და ფუნქციონირებს სასტუმროები „მერკური“ და „იბისი“, ხოლო ბოლო წლებში საქართველოში უცხოელი ტურისტებისა და საერთაშორისო და შიდა ვიზიტორების რაოდენობის ზრდამ განაპირობა ის, რომ კომპანიამ 2019 წლიდან ქალაქის ძველ უბანში ვირსალაძის ქუჩაზე N3-ში აშენებს კიდევ ერთი სასტუმროს - „სვისოტელს“, რომლის მშენებლობის დასრულება დაგეგმილია 2023 წლისათვის.

2019 წლის საანგარიშო პერიოდში სახელმწიფო შესყიდვების კანონის საფუძველზე შპს „მაქრო ქონსტრაქშენმა“ მონაწილეობა მიიღო სამშენებლო საქმიანობის სფეროში სახელმწიფოს მიერ გამოცხადებულ ელექტრონულ ტენდერებში. 2019 წლის იანვრის თვიდან კომპანიამ დაიწყო ქ. ზუგდიდში იძულებით გადაადგილებული პირებისათვის 2 და 3 შეწყვილებული მრავალბინიანი სახლის სამშენებლო სამუშაოები, 2019 წლის ოქტომბრის თვიდან ქ. ზუგდიდში არსებული საფეხბურთო სტადიონის და ახალი ხელოვნურსაფარიანი სათადარიგო სტადიონის სამშენებლო სამუშაოები, ხოლო 2019 წლის დეკემბრის თვიდან დაიწყო ქ. ფოთში არსებული საფეხბურთო სტადიონის სამშენებლო სამუშაოები. 2021 წლის საანგარიშო პერიოდში ზემოთ აღნიშნული სამუშაოებიდან დასრულდა ქ. ზუგდიდში იძულებით გადაადგილებული პირებისათვის 2 და 3 შეწყვილებული მრავალბინიანი სახლისა და ქ. ფოთში არსებული საფეხბურთო სტადიონის მშენებლობა. ხოლო ქ. ზუგდიდში არსებული საფეხბურთო სტადიონის და ახალი ხელოვნურსაფარიანი სათადარიგო სტადიონის სამშენებლო სამუშაოები გრძელდება და დასრულება იგეგმება 2023 წლისათვის.

2021 წლის პირველ ნახევარში დაიწყო „მწვანე ალმასის“ მესამე ეტაპის საამშენებლო სამუშაოები. ასევე კომპანია 2021 წლის სექტემბრის თვეში ქვეკონტრაქტორის ფორმით ჩაერთო სახელმწიფო ტენდერში აბასთუმნის შემოსავლელი საავტომობილო გზის საგზაო სამშენებლო სამუშაოებში, რის შედეგადაც შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ ერთერთ ძირითად საქმიანობად ასევე განისაზღვრა საავტომობილო გზებისა და ავტობანების მშენებლობა. ხელშეკრულებით აბასთუმნის გზის სამშენებლო სამუშაოების შესრულებაზე მთლიანი ღირებულება დაახლოებით შეადგენს 72 მილიონ ლარს.

2021 წლის საანგარიშო პერიოდში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების

რელიზაციით მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 13 762 ათასი ლარი, ხოლო მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რელიზაციით მიღებულმა მოგებამ 3 730 ათასი ლარი. ასევე შპს „მაქრო ქონსტრაქშენს“ შემოსავლები მიღებული აქვს სამშენებლო მომსახურებიდან - 11 788 ათასი ლარი, საიჯარო მომსახურებიდან - 767 ათასი ლარი. 2021 წლის პერიოდში შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ მთლიანმა შემოსავლებმა სულ შეადგინა 26 955 ათასი ლარი.

2. კომპანიის ხედვა და მიზნები

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

კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“-ს საქმიანი ეთიკის მთავარი მახასიათებლებია ნდობა და ხარისხი, მმართველი გუნდის დაუღალავი შრომა, ბაზრის მოთხოვნის მუდმივი კონტროლი

და სწორი სტრატეგია. კომპანია მომხმარებელს ხარისხიან პროდუქტს, კომფორტულ მომსახურებას, სრულიად ახალ საცხოვრებელ სივრცესა და გადახდის მოქნილ პირობებს სთავაზობს. ამავდროულად, კომპანია არ ივიწყებს თანამედროვე ტენდენციებს.

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

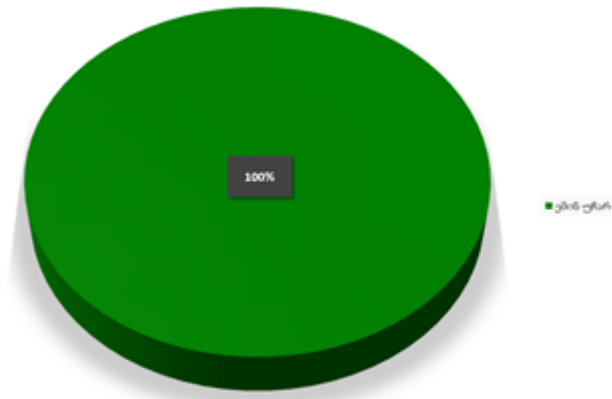
3. შრომის უსაფრთხოება

საქართველოში საქმიანობის დაწყების დღიდან სამშენებლო კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“ დიდ ყურადღებას აქცევს შრომის უსაფრთხოებას. კომპანიაში შექმნილია და ფუნქციონირებს შრომის უსაფრთხოების განყოფილება/სამსახური. აღნიშნული განყოფილება/სამსახური ქვეყანაში მოქმედი ნორმატიული აქტების, რეგლამენტებისა და სტანდარტების საფუძველზე, ასევე საერთაშორისო ნორმების გათვალისწინებით ახორციელებს კონტროლს სამშენებლო პროცესების უსაფრთხო მიმდინარეობაზე. კომპანიის შრომის უსაფრთხოების 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 დაზღვეული არიან სს სადაზღვეო კომპანია „არდში“. რაც შეეხება ადმინისტრაციის თანამშრომლებს, ისინიც დაზღვეულები არიან სს სადაზღვეო კომპანია „არდი“.

4. კომპანიის მესაკუთრე



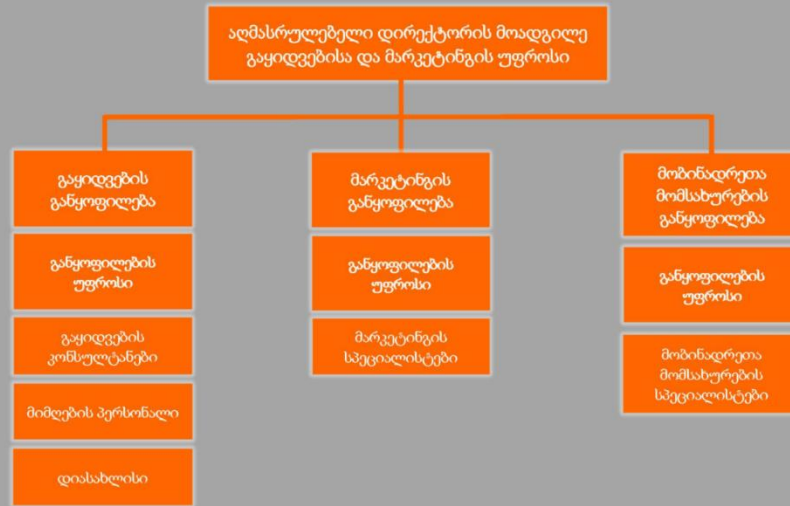
მესაკუთრე

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

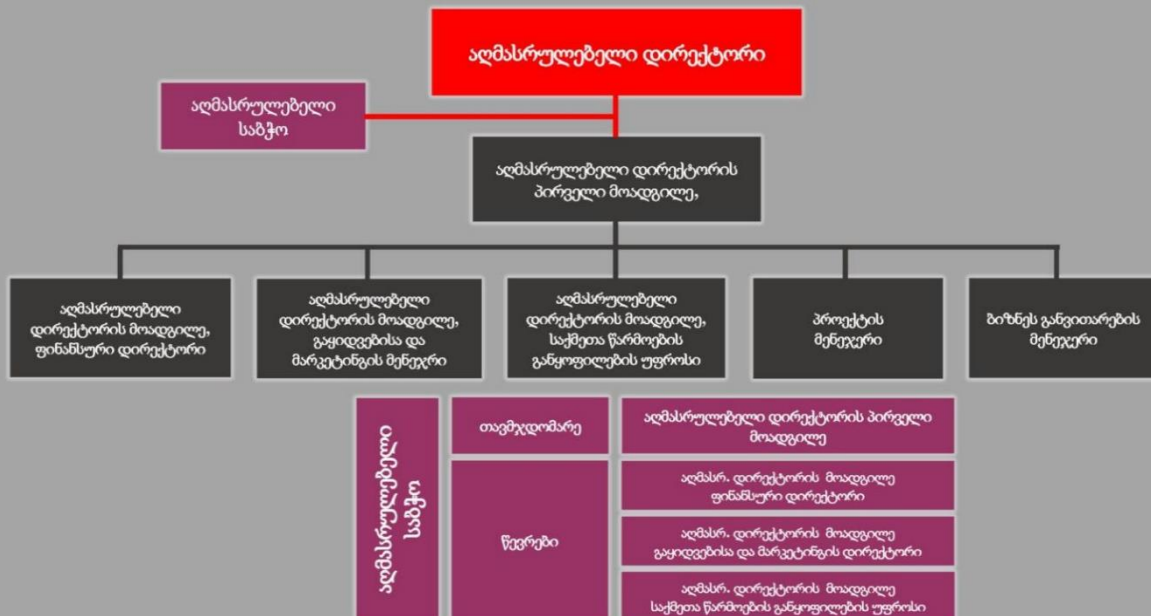
5. კომპანიის ძირითადი სტრუქტურა

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

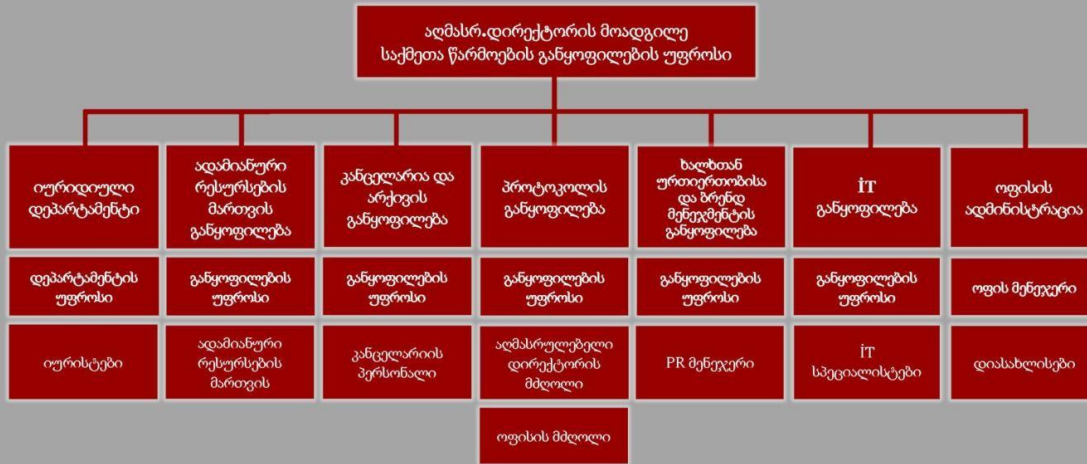
გაყიდვებისა და მარკეტინგის განყოფილება

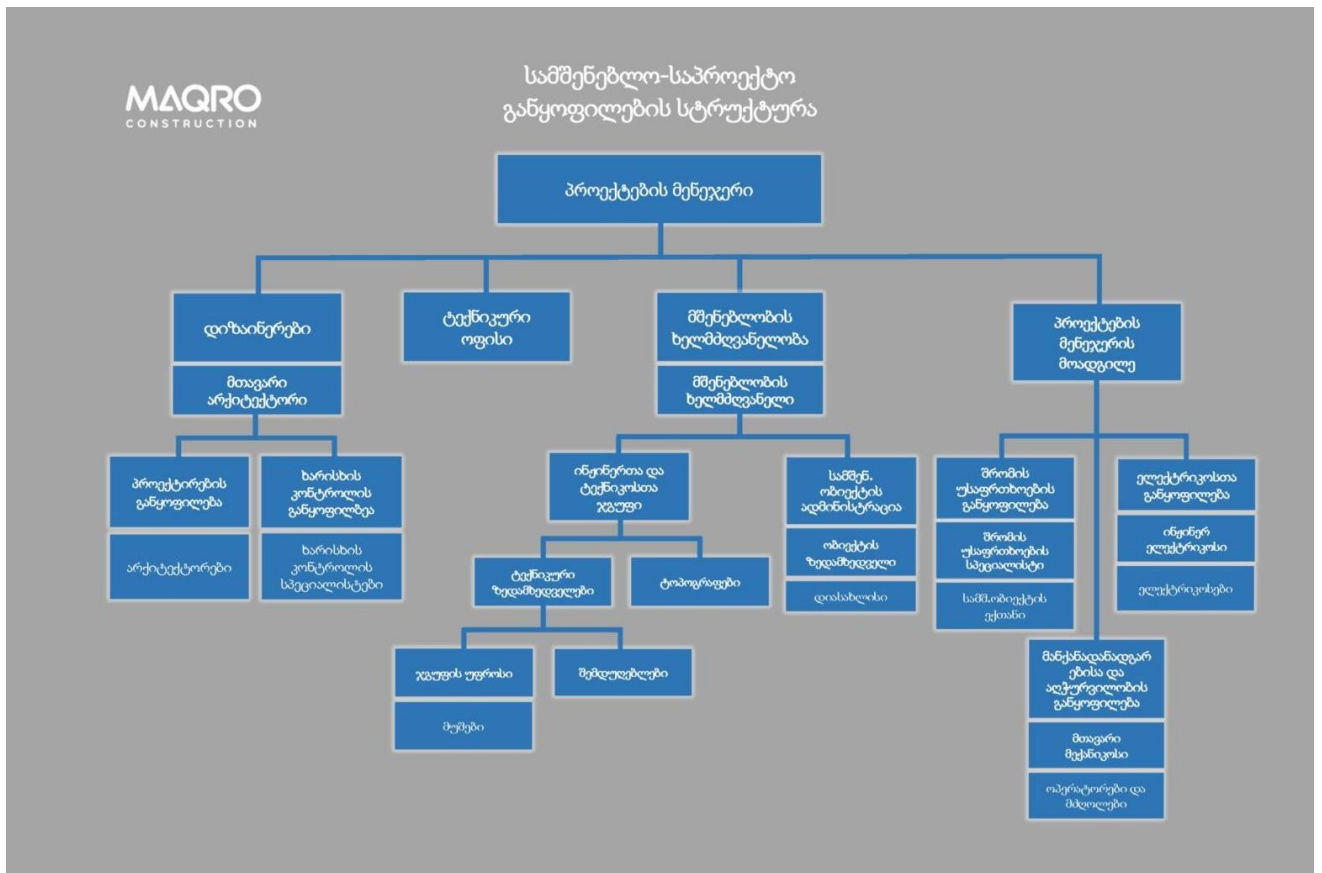


აღმასრულებელი საბჭოს სტრუქტურა



საქმეთა წარმოების განყოფილების სტრუქტურა

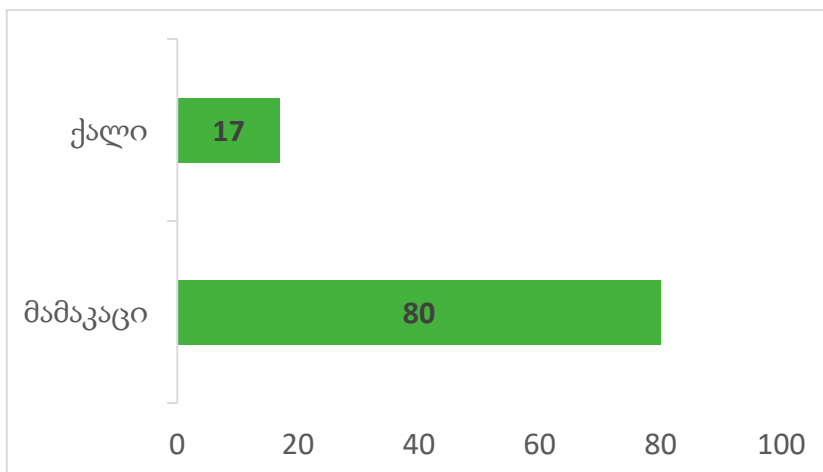




კომპანიას არ გააჩნია ფილიალები

6. კომპანიაში დასაქმებულთა რაოდენობა

შპს „მაქრო კონსტრაქშენ“-ში 2021 წლის საანგარიშო პერიოდში შრომითი ხელშეკრულებით დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობამ შეადგინა 97 თანამშრომელი, მათ შორის 17 ქალია.



7. მარკეტინგული გადაწყვეტილებები

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

8. ამოცანები და სტრატეგიები

8.1. ამოცანები

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

8.2. სტრატეგიები

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

9. ახალი კორონავირუსის (COVID 19) პანდემიით გამოწვეული გარემოების გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე

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

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

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

ხელმძღვანელობა ფიქრობს, რომ ყველა საჭირო და ჯეროვანი ზომა აქვს მიღებული კომპანიაზე ამ პანდემიის გავლენის შესასუსტებლად, რაც მოიცავს კრედიტორებთან სესხის პირობების რესტრუქტურირებას, აუთვისებელი საკრედიტო ხაზების ათვისებას და ახალი დაფინანსების მოპოვებას. ამჟამად, კომპანია აგრძელებს ყველა მიმდინარე სამშენებლო პროექტებს, დაიწყო პროექტ „მწვანე ბუდაპეშტის“ მეორე ეტაპის სამშენებლო სამუშაოები და გეგმავს ახალ სატენდერო სამშენებლო პროექტებში მონაწილეობის მიღებას. კომპანია 2021 წლის სექტემბრის

თვეში ქვეკონტრაქტორის ფორმით ჩაერთო სახელმწიფო ტენდერში აბასთუმნის შემოსავლელი საავტომობილო გზის საგზაო სამშენებლო სამუშაოებში.

10. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა

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

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

10.1. საკრედიტო რისკი

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

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

კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ მოთხოვნებს.

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

10.2. ლიკვიდურობის რისკი

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

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

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

10.3. სავალუტო რისკი

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

მურათ ავჯი

შპს „მაქრო ქონსთრაქშენის“ დირექტორი

19 სექტემბერი, 2022 წელი

კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ მოთხოვნებს.

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

10.2. ლიკვიდურობის რისკი

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

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

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

10.3. სავალუტო რისკი

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

მურათ ავჯი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ დირექტორი

19 სექტემბერი, 2022 წელი

