

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

შინაარსი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	6
2. მომზადების საფუძველი.....	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....	8
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	19
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა.....	21
5. საიჯარო შემოსავალი.....	24
6. უძრავი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი	24
7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	24
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	25
9. წმინდა არარეგულარული მუხლები.....	25
10. ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	25
11. საინვესტიციო ქონება	26
12. ძირითადი საშუალებები	29
13. მოგების გადასახადი	30
14. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	30
15. ფინანსური ინსტრუმენტები	30
16. საკუთარი კაპიტალი	34
17. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	36
18. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	38
19. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები	39

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშნე- ბი	2021 ინდივიდუალური	2021 კონსოლიდირებული	2020 ინდივიდუალური	2020 კონსოლიდირებული
საიჯარო შემოსავალი	5	9,178	9,339	13,120	13,344
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(1,623)	(1,771)	(2,420)	(2,792)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		7,555	7,568	10,700	10,552
საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა (ზარალი) შემოსულობა	11	5,277	3,491	(18,105)	(19,908)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან		5,277	3,491	(18,105)	(19,908)
მართვის ჰონორარი		(20)	(61)	(7)	(20)
შემოსავალი საბროკერო მომსახურებიდან		-	-	177	177
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი		(648)	(648)	(444)	(444)
საიჯარო მოთხოვნების რეზერვი		-	-	(640)	(780)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(1,997)	(2,237)	(318)	(343)
საოპერაციო მოგება (ზარალი)		10,167	8,113	(8,637)	(10,766)
ცვეთის ხარჯი	12	(56)	(56)	(94)	(94)
ფინანსური ხარჯები	15	(7,525)	(7,527)	(7,257)	(7,260)
ფინანსური შემოსავალი		2,702	2,750	-	-
შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების გაუფასურება		-	-	(7,074)	-
წმინდა საკუთრო ზარალი		(1,666)	(1,676)	(699)	(708)
სხვა არარეგულარული შემოსავალი		14,877	5,210	-	-
მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე		18,499	6,814	(23,761)	(18,828)
მოგების გადასახადის ხარჯი	13	-	-	-	-
წლის მოგება (ზარალი)		18,499	6,814	(23,761)	(18,828)
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება		-	-	56	55
საინვესტიციო ქონებაში გადატანილი უძრავი ქონების გადაფასება		-	-	-	-
საკუთრო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში		(761)	(1,510)	12,571	12,797
გადაანგარიშებისას		(761)	(1,510)	12,627	12,852
წლის სხვა სრული შემოსავალი (ზარალი), სულ		(761)	(1,510)	12,627	12,852
წლის სრული შემოსავალი (ზარალი)		17,738	5,304	(11,134)	(5,976)

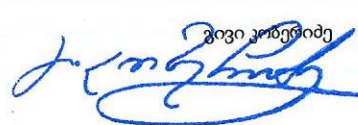
ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ:
დირექტორი
28 სექტემბერი, 2022 წ.

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“

405263101

Georgia Property Management Group LLC

გივი კობერიძე



სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა- ბი	2021 ინდივიდუალური	2021 კონსოლიდირებული	2020 ინდივიდუალური	2020 კონსოლიდირებული
საიჯარო შემოსავალი	5	9,178	9,339	13,120	13,344
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(1,623)	(1,771)	(2,420)	(2,792)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		7,555	7,568	10,700	10,552
საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა (ზარალი) შემოსულობა	11	5,277	3,491	(18,105)	(19,908)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან		5,277	3,491	(18,105)	(19,908)
მართვის ჰონორარი		(20)	(61)	(7)	(20)
შემოსავალი საბროკერო მომსახურებიდან		-	-	177	177
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი		(648)	(648)	(444)	(444)
საიჯარო მოთხოვნების რეზერვი		-	-	(640)	(780)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(1,997)	(2,237)	(318)	(343)
საოპერაციო მოგება (ზარალი)		10,167	8,113	(8,637)	(10,766)
ცვეთის ხარჯი	12	(56)	(56)	(94)	(94)
ფინანსური ხარჯები	15	(7,525)	(7,527)	(7,257)	(7,260)
ფინანსური შემოსავალი		2,702	2,750	-	-
შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების გაუფასურება		-	-	(7,074)	-
წმინდა საკურსო ზარალი		(1,666)	(1,676)	(699)	(708)
სხვა არარეგულარული შემოსავალი		14,877	5,210	-	-
მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე		18,499	6,814	(23,761)	(18,828)
მოგების გადასახადის ხარჯი	13	-	-	-	-
წლის მოგება (ზარალი)		18,499	6,814	(23,761)	(18,828)
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება					
საინვესტიციო ქონებაში გადატანილი უძრავი ქონების გადაფასება		-	-	56	55
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		(761)	(1,510)	12,571	12,797
წლის სხვა სრული შემოსავალი (ზარალი), სულ		(761)	(1,510)	12,627	12,852
წლის სრული შემოსავალი (ზარალი)		17,738	5,304	(11,134)	(5,976)

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

28 სექტემბერი, 2022 წ.

გივი კობერიძე

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

		2021	2021	2020	2020
	შენიშ- ვნები	ინდივიდუ- ალური	კონსოლი- დირებული	ინდივიდ- უალური	კონსოლიდი- რებული
აქტივები					
გრძელვადიანი აქტივები					
საინვესტიციო ქონება	11	10,126	35,526	131,869	170,115
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	15	4,414	4,414	-	-
ძირითადი საშუალებები	12	2,558	2,558	3,120	3,169
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	10	38,145	-	39,225	-
		55,243	42,498	174,214	173,284
მიმდინარე აქტივები					
ავანსები და სხვა აქტივები	14	5	48	773	1,236
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	15	202	202	253	253
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება		330	330	2,379	2,425
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში		7,339	7,400	952	1,009
		7,876	7,980	4,357	4,923
სულ აქტივები		63,119	50,478	178,571	178,207
საკუთარი კაპიტალი					
საწესდებო კაპიტალი	16				
		25,248	25,248	59,629	59,629
დამატებით შეტანილი კაპიტალი		19,166	5,053	19,166	5,053
გაუნაწილებელი მოგება (დაგროვილი ზარალი)		4,255	(7,274)	(14,244)	(14,088)
სავალუტო და სხვა რეზერვები		13,142	26,117	13,903	27,627
სულ საკუთარი კაპიტალი		61,811	49,144	78,454	78,221
მიმდინარე ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	15	46	70	1,618	1,697
მიღებული მოკლევადიანი სესხები		-	-	-	33
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	15	-	-	97,996	97,996
სხვა ვალდებულებები	15	1,262	1,264	503	260
		1,308	1,334	100,117	99,986
სულ ვალდებულებები		1,308	1,334	100,117	99,986
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		63,119	50,478	178,571	178,207

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სავალუტო და სხვა რეზერვი	სულ ინვესტირებული კაპიტალი
2019 წლის 31 დეკემბრის					
მდგომარეობით	58,246	19,166	9,517	1,276	88,205
წლის ზარალი	-	-	(23,761)	-	(23,761)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	12,627	12,627
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)	-	-	(23,761)	12,627	(11,134)
მშობელი კომპანიის მიერ შემოტანილი სხვა აქტივები	208	-	-	-	208
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-16 შენიშვნა)	(4,713)	-	-	-	(4,713)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-16 შენიშვნა)	5,888	-	-	-	5,888
2020 წლის 31 დეკემბრის					
მდგომარეობით	59,629	19,166	(14,244)	13,903	78,454
წმინდა მოგება	-	-	18,499	-	18,499
წლის სხვა სრული ზარალი	-	-	-	(761)	(761)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)	-	-	18,499	(761)	17,738
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-16 შენიშვნა)	(37,423)	-	-	-	(37,423)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-16 შენიშვნა)	3,042	-	-	-	3,042
2021 წლის 31 დეკემბრის					
მდგომარეობით	25,248	19,166	4,255	13,142	61,811

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სავალუტო და სხვა რეზერვი	სულ ინვესტირებული კაპიტალი
2019 წლის 31 დეკემბრის					
მდგომარეობით	58,454	5,053	4,740	14,775	83,022
წლის ზარალი	-	-	(18,828)	-	(18,828)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	12,852	12,852
წლის მთლიანი სრული					
შემოსავალი (ზარალი)	-	-	(18,828)	12,852	(5,976)
მშობელი კომპანიის მიერ					
შემოტანილი სხვა აქტივები	-	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის შემცირება					
(მე-16 შენიშვნა)	(4,713)	-	-	-	(4,713)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა					
(მე-16 შენიშვნა)	5,888	-	-	-	5,888
2020 წლის 31 დეკემბრის					
მდგომარეობით	59,629	5,053	(14,088)	27,627	78,221
წმინდა მოგება	-	-	6,814	-	6,814
წლის სხვა სრული ზარალი	-	-	-	(1,510)	(1,510)
წლის მთლიანი სრული					
შემოსავალი (ზარალი)	-	-	6,814	(1,510)	5,304
საწესდებო კაპიტალის შემცირება					
(მე-16 შენიშვნა)	(37,423)	-	-	-	(37,423)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა					
(მე-16 შენიშვნა)	3,042	-	-	-	3,042
2021 წლის 31 დეკემბრის					
მდგომარეობით	25,248	5,053	(7,274)	26,117	49,144

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021 ინდივიდუალური	2021 კონსოლიდირებული	2020 ინდივიდუალური	2020 კონსოლიდირებული
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები					
წმინდა შემოსავალი იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან		10,430	10,578	14,089	14,089
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(2,783)	(2,841)	(920)	(1,078)
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(2,809)	(3,087)	(2,704)	(3,123)
გადახდილი ხელფასები და სარგებელი		(1,327)	(1,326)	(566)	(566)
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		1,963	2,011	-	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები		40	40	(54)	577
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		5,514	5,375	9,845	9,899
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან					
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		(95)	(95)	(1,194)	(1,194)
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		131,950	141,645	-	-
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(138)	(177)	(2,519)	(2,336)
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა		(46,575)	(46,575)	-	-
შემოსულობა საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების დაფარვიდან		47,030	47,030	-	-
შვილობილი კომპანიების საწესდებო კაპიტალის გაზრდა		(611)	-	(474)	-
შვილობილი კომპანიების საწესდებო კაპიტალის შემცირება		10,068	-	1,105	-
სხვა აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		(997)	(997)	-	-
გაცემული სესხები		(4,400)	(4,400)	-	-
გაცემული სესხების დაფარვა		235	235	-	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		136,467	136,666	(3,082)	(3,530)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები					
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	15	(92,906)	(92,906)	-	-
აღებული სესხები	15	-	-	-	30
გადახდილი პროცენტი	15	(7,507)	(7,507)	(7,291)	(7,291)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	16	3,042	3,040	5,888	5,888
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	16	(37,423)	(37,423)	(4,714)	(4,713)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		(134,796)	(134,796)	(6,117)	(6,086)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(800)	(854)	(6)	337
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)		6,387	6,391	640	620
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	15	952	1,009	312	389
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	15	7,339	7,400	952	1,009

(ათას ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

სს „საქართველო უძრავი ქონება“, ყოფილი სს „მ2 უძრავი ქონება“, (შემდგომში „მშობელი კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. მშობელი კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ მოიხსენიება, როგორც „მშობელი კომპანიის ჯგუფი“. მშობელი კომპანიის ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებს შორის არის საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, სამშენებლო და მასპინძლობის ბიზნესი. 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანიის ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანია არის დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“, რომლის აქციები განთავსებულია პრემიუმ ლისტინგში ლონდონის საფონდო ბირჟაზე.

2018 წელს მშობელი კომპანიის ჯგუფმა წამოიწყო შიდა რეორგანიზაცია, რათა თავისი შემოსავლიანი სეგმენტი ოფიციალურად გამოეყო მშობელი კომპანიის ჯგუფის შემოსავლიანი უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვების მიზნით. 2018 წლის აპრილში მშობელმა კომპანიამ დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“), რომლის ერთპიროვნული მფლობელიც თვითონ იყო და დაიწყო ჯგუფის სხვადასხვა შვილობილი კომპანიებისგან მშობელი კომპანიის ჯგუფის შემოსავლიანი სეგმენტის უძრავი ქონების კომპანიისთვის გადაცემის გეგმის განხორციელება.

2018 წლის დეკემბრიდან 2019 წლის თებერვლამდე ჯგუფმა გამოუშვა და განათავსა ადგილობრივი ობლიგაციები საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. მშობელი კომპანიის ჯგუფის რეორგანიზაცია დასრულდა 2019 წლის თებერვალში.

2019 წელს კომპანიას შეეცვალა იურიდიული სახელწოდება და ეწოდა შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“ („კომპანია“). კომპანიის იურიდიული მისამართი: ყაზბეგის გამზირი 15, 0160, თბილისი, საქართველო.

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია 100%-იან საკუთრებაში ფლობს ორ შვილობილ კომპანიას - 2011 წლის 29 მარტს დაფუძნებულ შპს „კავკასიის ავტო სახლს“ და 2010 წლის 4 მარტს დაფუძნებულ შპს „ვერე უძრავ ქონებას“ (მე-10 შენიშვნა). კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ იწოდება „ჯგუფად“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა საინვესტიციო ქონების მართვა და საიჯარო საქმიანობა.

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

შვილობილი კომპანია	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „კავკასიის ავტოპალსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	29 მარტი, 2011 წ.	მითითებული არ არის	ქონების მართვა
შპს „ვერე რიალ ისთეითი“	100.00%	100.00%	საქართველო	4 მარტი, 2010 წ.	6 აგვისტო, 2018 წ.	ქონების მართვა

2. მომზადების საფუძველი

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

წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების, მშენებარე საინვესტიციო ქონებისა და საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გარდა, რომლებიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

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

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა

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

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

ჯგუფი აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. რამდენადაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა ასახა გადახდილი შეფასებები, რომლებიც ეხება მოსალოდნელ სამომავლო ფულად ნაკადებს, საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებების შეფასებისას (მე-11 შენიშვნა), ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალებს და ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე მომზადების შეფასებას ქვემოთ მოყვანილი წესით.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავრცელებამ უარყოფითად იმოქმედა და კვლავაც უარყოფითად მოქმედებს ჯგუფის კომერციულ სეგმენტებზე. 2021 წლის განმავლობაში ჯგუფმა გაასხვისა თავისი კომერციული ქონების პორტფელის უდიდესი ნაწილი 141,645 ლარის აგრეგირებული ფულადი საზღაურის სანაცვლოდ და მიღებული შემოსავლით დაფარა შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ მიერ გამოშვებული 30 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციები, რომელთა დაფარვის ვადა იწურებოდა 2021 წლის 31 დეკემბერს. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმდინარე აქტივები მის მიმდინარე ვალდებულებებს 6,646 ლარით აღემატებოდა.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ ჩატარებული საპროგნოზო შეფასების საფუძველზე დაასკვნა, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არ არსებობს ჯგუფის უნართან დაკავშირებით, გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ ამ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

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

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

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

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

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

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ საწარმოები, რომლებიც ჯგუფის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანია იღებს ან აქვს უფლება მიიღოს, ცვლადი უკუგება ინვესტიციის ობიექტისგან და აქვს უნარი, გავლენა მოახდინოს უკუგებაზე ინვესტიციის ობიექტზე ზემოქმედებით. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- ▶ აქვს ინვესტიციის ობიექტზე ზეგავლენა (ანუ ამჟამინდელი უფლებები მას საშუალებას აძლევს, ინვესტიციის ობიექტის რელევანტური საქმიანობა მართოს);
- ▶ იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება;
- ▶ შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების შესაბამისად, თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს ან სხვა მსგავსი უფლებების უმრავლესობას, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე აქვს თუ არა გავლენა, ჯგუფი ყველა რელევანტურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- ▶ ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე აქციების სხვა მფლობელებთან სახელშეკრულებო გარიგება/გარიგებები;
- ▶ სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან მიღებული უფლებები;
- ▶ ჯგუფის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის უფლებები.

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირდება იმ თარიღიდან, როდესაც კონტროლი გადაეცემა ჯგუფს და მათი კონსოლიდაცია წყდება იმ თარიღიდან, როდესაც წყდება კონტროლი. ყველა შიდაჯგუფური გარიგება, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ჯგუფის კომპანიებს შორის შემდგარი გარიგებებიდან სრულად გაიქვითება; ასევე გაიქვითება არარეალიზებული ზარალი ამ გარიგებებიდან გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც გარიგება ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა შეცვლილია ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

შვილობილი კომპანიის საკუთარ კაპიტალში წილის შეცვლა, კონტროლის შეცვლის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება. ზარალი მიეწერება არამაკონტროლებელ წილს მაშინაც კი, თუ ეს ბალანსის დეფიციტს იწვევს.

თუ ჯგუფი კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე, ის ჩამოწერს შვილობილი კომპანიის აქტივებს (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებებს, არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულებას, ასახავს მიღებული ანაზღაურების სამართლიან ღირებულებას, ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებას და მოგებაში და ზარალში დეფიციტს ან მეტობას.

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი

საწარმოთა გაერთიანება აღირიცხება შეძენის მეთოდით. შესყიდვის ღირებულება გამოითვლება შემდეგი კომპონენტების დაჯგუფებით: შესყიდვის დღეს სამართლიანი ღირებულებით გადახდილი საფასური და შეძენილი კომპანიის ნებისმიერი უმცირესობის წილის მოცულობა. საწარმოთა გაერთიანების თითოეულ შემთხვევაში, ჯგუფი შეძენილი კომპანიის არამაკონტროლებელ წილს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ან ამოცნობადი წმინდა აქტივების პროპორციული წილის შესაბამისად, ხოლო არამაკონტროლებელი წილის სხვა კომპონენტებს - მათი შეძენის თარიღისთვის არსებული სამართლიანი ღირებულებით. შესყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯების აღიარება ხდება მათი გაწევისთანავე და შედის ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

როდესაც ჯგუფი შეისყიდის ბიზნესს, კლასიფიკაციის მიზნებისთვის აფასებს მის ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს შესყიდვის თარიღისათვის არსებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების, ეკონომიკური გარემოებებისა და რელევანტური პირობების შესაბამისად.

ნებისმიერი პირობითი ანაზღაურება, რომელიც გადახდილ უნდა იქნას შემძენის მიერ, აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით შეძენის თარიღისათვის. პირობითი საფასური, რომელიც მოიაზრება აქტივად ან ვალდებულებად, წარმოადგენს ფინანსურ ინსტრუმენტს და შეესაბამება ფასს 9-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში შემდგომი ცვლილებები აისახება ან მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, ან სხვა სრული შემოსავლის ცვლილების სახით. იმ შემთხვევაში თუ პირობითი ანაზღაურება არ შეესაბამება ფასს 9-ს, იგი ფასდება შესაბამისი ფასის-ის მიხედვით. პირობითი ანაზღაურება, რომელიც კლასიფიცირდება კაპიტალად, არ გადაფასდება და შემდგომი ცვლილებებიც აღირიცხება კაპიტალში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი (გაგრძელება)

გუდვილის აღიარება თავდაპირველად ხდება თვითღირებულებით, და ტოლია წმინდა ამოცნობადი შეძენილი აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების ღირებულების ზემოთ გადახდილი ნაშთი ღირებულებისა (სხვაობა უმცირესობის და მფლობელობაში ადრე არსებულ ნებისმიერ წილში გადახდილ და ნაკისრი ანაზღაურების ჯამს და წმინდა შეძენილ აქტივებსა და ნაკისრ ვალდებულებებს შორის). თუ შეძენილი წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მეტია მთლიანად გადახდილ ანაზღაურებაზე, ჯგუფი ხელახლა აფასებს, სწორად ამოიცნო თუ არა ყველა შეძენილი აქტივი და ნაკისრი ვალდებულება და გადასინჯავს შეძენის თარიღისთვის ასაღიარებელი თანხების შესაფასებლად გამოყენებულ პროცედურას. თუ ხელახალი შეფასების შედეგად წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მაინც გადააჭარბებს მთლიანად გადახდილ საზღაურს, მაშინ ხდება შემოსულობის აღიარება მოგებაში ან ზარალში.

პირველადი აღიარების შემდგომ, გუდვილის შეფასება ხდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება ნებისმიერი დარიცხული გაუფასურების ზარალი. გაუფასურების დადგენის მიზნებისათვის, საწარმოთა გაერთიანებისას წარმოქმნილი გუდვილი შესყიდვის თარიღიდან გადანაწილდება ჯგუფის ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ბიზნეს ერთეულებზე, რომლებიც, როგორც მოსალოდნელია, ისარგებლებენ გაერთიანებით, განურჩევლად იმისა, აღნიშნულ ბიზნეს ერთეულებს შეძენილი საწარმოს სხვა აქტივები მიეკუთვნება, თუ ვალდებულებები.

როდესაც გუდვილი მიეკუთვნება ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ბიზნეს ერთეულს და ამ ერთეულის ოპერაციების ნაწილი არის გასხვისებული, გასხვისებულ ოპერაციასთან დაკავშირებული გუდვილი ჩართულია აღნიშნული ოპერაციის საბალანსო ღირებულებაში იმისთვის, რომ მოხდეს გასხვისებით მიღებული შემოსულობის ან ზარალის მართებული განსაზღვრა. ასეთ შემთხვევაში, გასხვისებულ ოპერაციაზე მიკუთვნილი გუდვილის განსაზღვრა ხდება გასხვისებული ოპერაციის ღირებულებასა და ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ბიზნეს ერთეულში შენარჩუნებული ხვედრითი წილის მიხედვით.

შემოსავლის აღიარება

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

ჯგუფმა 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.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის, როგორც მეიჯარე. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე. თუ საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება ისე მოდიფიცირდება, რომ შეიცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდები, მოდიფიცირებული გადახდები მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის წრფივი მეთოდით აისახება იჯარის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, როგორც საიჯარო შემოსავალი.

ფინანსური შემოსავალი

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხულ ფინანსურ აქტივებზე ფინანსური შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოდინებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეს შემოსავალი აისახება, როგორც ფინანსური შემოსავალი მოგებაში ან ზარალში. ფინანსურ შემოსავალში ასევე შედის წმინდა შემოსულობა (როგორიცაა პირობითი პროცენტი) სესხებზე, რომელიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-13 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც იანგარიშება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯებში.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებსა და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

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 საქსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის გაფორმებით (ან მყარი ვალდებულების აღებით, რომ გაფორმდება საოპერაციო იჯარა). საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**ძირითადი საშუალებები**

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გადახედვა ხდება გადაფასებასთან მიმართებაში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები იმაზე მიანიშნებს, რომ საბალანსო ღირებულების აღდგენა შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ მოგებაში ან ზარალში ხარჯის სახით.

აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შემდეგი მაჩვენებლების მიხედვით:

	წელი
შენობები	100-მდე
ავეჯი და მოწყობილობები	5-10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
მძიმე სამშენებლო ტექნიკა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

აქტივების ნარჩენი ღირებულების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და მეთოდების გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება საჭიროებისამებრ ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას.

ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ნამეტი შემოსავალი ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

დაუსრულებელი მშენებლობა მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება ძირითადი საშუალების მშენებლობას, მათ შორის მშენებლობის დროს გაწეული შესაბამისად განაწილებული პირდაპირი ცვლადი ხარჯები და ფიქსირებული ზედნადები ხარჯები. ასეთი აქტივების ცვეთა, მსგავსი ძირითადი საშუალების ანალოგიურად, იწყება მაშინ, როდესაც აქტივები ექსპლუატაციისთვის მზად არის.

საიჯარო ქონების გაუმჯობესებების ამორტიზაცია ხდება შესაბამისი საიჯარო აქტივის მთლიანი ვადის განმავლობაში, ან იჯარის მოსალოდნელ ვადაზე, თუ ეს უკანასკნელი უფრო ხანმოკლეა.

იჯარა*ჯგუფი, როგორც მოიჯარე*

ჯგუფი იყენებს აღიარების და შეფასების ერთ მიდგომას ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი იჯარებისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა. ჯგუფი აღიარებს იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს, რომ გადაიხადოს საიჯარო გადასახადები და აქტივის გამოყენების უფლება, რომლებიც წარმოადგენს საბაზისო აქტივების გამოყენების უფლებას.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

იჯარა (გაგრძელება)

აქტივის გამოყენების უფლება

ჯგუფი აქტივის გამოყენების უფლებას აღიარებს იჯარის დაწყების თარიღისთვის (ანუ იმ თარიღით, როდესაც საბაზისო აქტივი ხელმისაწვდომია გამოსაყენებლად). აქტივის გამოყენების უფლება ფასდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულებების ყოველი ხელახალი შეფასებისას. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს აღიარებული საიჯარო ვალდებულებების, გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯების და იჯარის დაწყების თარიღით ან თარიღამდე გადახდილი იჯარების თანხებს, რასაც აკლდება მიღებული საიჯარო შეღავათები. თუ ჯგუფს არ აქვს გონივრული რწმენა იმისა, რომ იჯარის ვადის ბოლოს მოიპოვებს საიჯარო აქტივის მესაკუთრეობის უფლებას, აღიარებულ აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთას არიცხავს წრფივი მეთოდით სავარაუდო სასარგებლო მომსახურებისა და იჯარის ვადებს შორის უმოკლეს ვადაზე. აქტივის გამოყენების უფლება ცვეთას ექვემდებარება.

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის დაწყების თარიღისთვის ჯგუფი აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც გამოითვლება, როგორც იჯარის ვადის განმავლობაში გადასახდელი თანხების დღევანდელი ღირებულება. საიჯარო გადასახადები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს (მათ შორის, არსებითად ფიქსირებულ გადახდებს), შემცირებულ მისაღები საიჯარო შეღავათებით, ცვლად საიჯარო გადასახადებს, რომლებიც დამოკიდებულია ინდექსზე ან განაკვეთზე და თანხებს, რომელთა გადახდა მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით. ცვლადი საიჯარო გადასახადები, რომლებიც არ არის მიზნული ინდექსზე ან განაკვეთზე, აღიარებულია იმ პერიოდის ხარჯად, რომლის განმავლობაშიც დგება გადახდის გამომწვევი მოვლენა ან გარემოება.

საიჯარო გადასახადების დღევანდელი ღირებულების გამოსათვლელად ჯგუფი იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის დაწყების თარიღისთვის, თუ საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მკაფიოდ განსაზღვრული არ არის. იჯარის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა იზრდება, რათა ასახოს პროცენტის ზრდა და მცირდება იჯარის გადახდის შესაბამისად. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება, თუ ხდება იჯარის ვადის მოდიფიკაცია ან ცვლილება, თუ იცვლება არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადასახადები ან ცვლილება შედის საბაზისო აქტივის შესყიდვის შეფასებაში.

მოკლევადიანი იჯარები და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

ჯგუფი იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს თავისი მოკლევადიანი იჯარებისთვის (ანუ იმ იჯარების შემთხვევაში, რომელთა ვადა, მაქსიმუმ, 12 თვეა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან და არ შეიცავს შესყიდვის უფლებას). იგი ასევე იყენებს დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს გარკვეული დაბალი ღირებულების მქონედ მიჩნეული აქტივების იჯარის შემთხვევაში. მოკლევადიან იჯარებზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებზე საიჯარო გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯად წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

ფასს 9-ის მოქმედების არეალში მოქცეული ფინანსური აქტივები პირველადი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია მათი თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც ის ამ ფინანსურ აქტივებს მართავს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გამოკლებით, რომლებიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა გამარტივებული მიდგომა გამოიყენა, ჯგუფი ფინანსურ აქტივს თავდაპირველად აღიარებს მისი სამართლიანი ღირებულებით და, თუ ფინანსური აქტივი არ არის აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მას უმატებს გარიგების დანახარჯებს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკული მიზანშეწონილობის პრინციპი გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს 15-ის შესაბამისად.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

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

აღიარების თარიღი

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სავალო 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 (სავალო ინსტრუმენტები)

ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს თუ ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა დაკმაყოფილებულია:

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, ჯგუფი, ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის. ჯგუფმა შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღით გვიანდება. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, ჯგუფმა შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ ჯგუფი სავარაუდოდ სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, ჯგუფის 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 კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ მოგებაში ან ზარალში ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- ▶ ჯგუფმა 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) ჯგუფმა გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) ჯგუფმა არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორცაა გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებადი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების შეფასება იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

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

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

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ თავიანთი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებით, ან ბაზრის სხვა მონაწილისათვის მიყიდვით, რომელიც ამ აქტივს საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

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

- ▶ დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკორექტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე.
- ▶ დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა.
- ▶ დონე 3 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

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

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

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

გადახდილი ავანსები

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საკუთარი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

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

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

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

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

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

ნებაყოფლობითი ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში

თავისი ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგების წარმოსადგენად ჯგუფმა შეცვალა თავისი სააღრიცხვო პოლიტიკა. 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლიური პერიოდიდან მოყოლებული, ჯგუფი საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს წარმოადგენს პირდაპირი მეთოდით და არა არაპირდაპირი მეთოდით, რომელსაც წინა პერიოდებისთვის იყენებდა. პირდაპირი მეთოდის თანახმად, ჯგუფი ასახავს საოპერაციო საქმიანობის შედეგად მთლიანი ფულადი ნაკადების შემოდინების და გადინების ძირითად კლასებს.

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

განსჯა

ქვემოთ წარმოდგენილია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის განსჯა, რომელიც ყველაზე მეტად მოქმედებს კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე:

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

განსჯა (გაგრძელება)

ქონების კლასიფიკაცია

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

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად, სასტუმროებს, ოფისებს და სავაჭრო ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანაც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი და კომერციული ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე;
- ▶ ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს.

მოსაზრებები, გარდა შეფასებებისა

ჯგუფის სტრატეგიული რეორგანიზაციის ფარგლებში, კომერციული ბიზნესების აქტივები გასაყიდად იქნა გამოტანილი და კომერციულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, ფაქტობრივად გასხვისებული 2021 წელს (მე-2 შენიშვნა). ხელმძღვანელობის შეფასებით, ეს აქტივები არ აკმაყოფილებს გასაყიდად გამიზნული აქტივების ან შეწყვეტილი ოპერაციების განმარტებას ფასს 5-ის მიხედვით 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის და, შესაბამისად, შეინარჩუნა აქტივების და მათი ოპერირების შედეგების (ძირითადად) არსებული კლასიფიკაცია საინვესტიციო უძრავ ქონებად შეწყვეტილ ოპერაციებში. ამ შეფასების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა, რომ:

- ▶ კომერციული ბიზნესის შემთხვევაში, შეწყვეტილი ოპერაციების განმარტება (ბიზნესის ცალკე მსხვილი მიმართულების გასხვისება) არ არის დაკმაყოფილებული, რადგან გარკვეული ქონება და მასთან დაკავშირებული ბიზნესპროცესები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს შენარჩუნებული ჰქონდა, როგორც ბიზნესი, თუმცა მნიშვნელოვნად შემცირებული.

იმის დასადგენად, კომერციული ბიზნესების აქტივები აკმაყოფილებს თუ არა გასაყიდად გამიზნულის და შეწყვეტილი ოპერაციების განმარტებას ამ კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მნიშვნელოვნად მონაწილეობს სუბიექტური განსჯა.

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები (გაგრძელება)

ჯგუფი თავის საინვესტიციო ქონებას და მშენებარე საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-11 შენიშვნაში. მართალია, საქართველოში მეორადი ბაზარი საკმარის საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა საბაზრო და არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

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

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

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

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

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება ჯგუფზე.

სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს 8-ის შესწორებები

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

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

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება ჯგუფზე.

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

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

ბასს 1-ში შესული ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენებაც. ვინაიდან ცვლილებები მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში შეიცავს არასავალდებულო მითითებებს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციაში ტერმინის „არსებითის“ განმარტების გამოყენების თაობაზე, მათი ძალაში შესვლის თარიღი არ არის საჭირო.

ჯგუფი ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე.

(ათას ლარში)

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

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

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

(ათას ლარში)

5. საიჯარო შემოსავალი

	2021		2020	
	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული
ოფისი	5,305	5,305	7,368	7,383
საცალო	3,055	3,061	4,626	4,628
საწყობი	722	851	967	1,162
ავტოსადგომი	95	95	152	152
სხვა	1	27	7	19
	9,178	9,339	13,120	13,344

კომპანიის იჯარების უმრავლესობა აშშ დოლარშია განფასებული, ხოლო ვადა ერთი თვიდან 10 წლამდე მერყეობს (საშუალო ვადა: 5 წელი).

6. უძრავი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი

	2021		2020	
	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული
ქონების გადასახადი	615	672	1,254	1,499
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	329	418	311	412
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	274	274	200	202
უზრუნველყოფა	171	171	272	271
ხელფასები	142	142	163	163
დაზღვევა	92	94	220	245
სულ უძრავი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი	1,623	1,771	2,420	2,792

7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური

	2021	2020
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის ხარჯი	-	116
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	613	684
პრემია ფულადი სახით	348	50
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ	961	850
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	648	444
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	-	-
ქონების მართვის და საოპერაციო იჯარის ხარჯში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	313	406
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ	961	850

(ათას ლარში)

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2021		2020	
	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული
იურიდიული და სხვა				
პროფესიული მომსახურება	1,828	2,030	136	161
აუდიტის გასამრჯელო	95	95	68	68
საოპერაციო გადასახადები	51	51	-	-
მარკეტინგისა და				
რეკლამის ხარჯი	12	12	22	22
საიჯარო ხარჯი	6	6	1	1
სხვა	5	43	91	91
	1,997	2,237	318	343

9. წმინდა არარეგულარული მუხლები

ინდივიდუალური

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ განიცადა ზარალი ვადაგასული აქტივების ჩამოწერის შედეგად 14,877 ლარის ოდენობით (2020 წ: 3,121 ლარი).

კონსოლიდირებული

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ განიცადა ზარალი ვადაგასული აქტივების ჩამოწერის შედეგად 5,210 ლარის ოდენობით (2020 წ: 3,121 ლარი).

10. ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში

	2021	2020
	ინდივიდუალური	ინდივიდუალური
შპს „ვერე უძრავ ქონება“	16,813	24,814
შპს „კავკასიის ავტო სახლი“	21,332	14,411
სულ ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	38,145	39,225

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება

ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა:

<i>საინვესტიციო ქონება ინდივიდუალური</i>	<i>მიწა</i>	<i>საცალო</i>	<i>საოფისე</i>	<i>საბავშვო ბაღი</i>	<i>სხვა</i>	<i>სულ</i>
2019 წლის 31 დეკემბერს	6,882	40,488	66,955	3,805	10,612	128,742
შესყიდვები	1,194	-	-	-	-	1,194
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან	743	(7,209)	(10,916)	(163)	(560)	(18,105)
კაპიტალური დანახარჯები	204	1,182	540	-	54	1,980
გადატანები კატეგორიებს შორის	-	-	(375)	-	375	-
გადატანები ძირითად საშუალებებში (მე-12 შენიშვნა)	-	471	-	-	(54)	417
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	1,088	5,543	8,902	535	1,573	17,641
2020 წლის 31 დეკემბერს	10,111	40,475	65,106	4,177	12,000	131,869
შესყიდვები	-	-	-	-	80	80
გაყიდვა	(4,947)	(39,170)	(59,371)	(4,987)	(11,458)	(119,933)
წმინდა შემოსავალი გადაფასებიდან	852	2,613	772	1,044	(4)	5,277
კაპიტალური დანახარჯები	13	35	6	-	-	54
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(253)	(2,391)	(3,725)	(234)	(618)	(7,221)
2021 წლის 31 დეკემბერს	5,776	1,562	2,788	-	-	10,126
<i>საინვესტიციო ქონება კონსოლიდირებული</i>	<i>მიწა</i>	<i>საცალო</i>	<i>საოფისე</i>	<i>საბავშვო ბაღი</i>	<i>სხვა</i>	<i>სულ</i>
2019 წლის 31 დეკემბერს	46,170	39,236	64,253	3,704.00	10,609	163,972
შესყიდვები	1,194	-	-	-	-	1,194
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან	(5,714)	(5,742)	(7,844)	(49.00)	(559)	(19,908)
კაპიტალური დანახარჯები	204	1,182	540	-	54	1,980
გადატანები კატეგორიებს შორის	-	-	(375)	-	375	-
გადატანები ძირითად საშუალებებში (მე-12 შენიშვნა)	-	417	-	-	-	417
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	6,503	5,349	8,578	522.00	1,508	22,460
2020 წლის 31 დეკემბერს	48,357	40,442	65,152	4,177	11,987	170,115
შესყიდვები	-	-	-	-	80	80
გაყიდვა	(14,627)	(39,170)	(59,371)	(4,987)	(11,458)	(129,613)
წმინდა შემოსავალი გადაფასებიდან	(934)	2,613	772	1,044	(4)	3,491
კაპიტალური დანახარჯები	652	35	6	-	-	693
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(2,272)	(2,359)	(3,770)	(234)	(605)	(9,240)
2021 წლის 31 დეკემბერს	31,176	1,561	2,789	-	-	35,526

შემოსავლიან აქტივებს წარმოადგენს საოფისე, საცალო ვაჭრობის და სხვა კომერციული შენობები, იჯარის მისაღებად ფლობილი შესაბამისი მიწის ნაკვეთების ჩათვლით. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გადაცემული, არამედ კომპანიის მფლობელობაშია კაპიტალური ღირებულების გაზრდის მიზნებისთვის. 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ყველა საინვესტიციო ქონება საქართველოში მდებარეობს.

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)**საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება**

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2021 წლის 31 ოქტომბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მეთოდი

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულებაში კორექტირებები შედის შეფასების საგნის მდგომარეობისა და მდებარეობის შედარებად ობიექტებისგან განსხვავებების საფუძველზე.

შემოსავლის მეთოდი

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

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების ექვსი კლასი – სავაჭრო ობიექტები, ოფისები, საწყობი, საბავშვო ბაღი, მიწა და სხვა უძრავი ქონება. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის:

ინდივიდუალური:

<i>საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება 2021წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
მიწა	5,776	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	39 - 712 (376)
საცალო	1,562	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	7.6-12.6 (10.0) 9% - 11% (10%)
საოფისე	2,788	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	11 0.1
სულ	10,126			

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2020 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
მიწა	10,111	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	7.5 - 1228 (356.72)
სხვა	5,873	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	1000 - 1356 (1238.3)
	6,127	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.32 - 0.42 (0.36)
	12,000			
საცალო	40,475	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.17 - 1.46 (0.42)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	10% - 11% (11%)
საბავშვო ბაღი	4,177	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.27 - 0.49 (0.35)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	10% - 11% (11%)
საოფისე	8,162	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	1176 - 2149 (1365)
	41,664	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.19 - 0.63 (0.36)
	15,280		კაპიტალიზაციის ნორმა	10% - 11% (10%)
	65,106			
სულ	131,869			

კონსოლიდირებული:

საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2021 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
მიწა	31,176	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	39 - 1156 (635)
საცალო	1,561	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	7.6-12.6 (10.0)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	9% - 11% (10%)
საოფისე	2,789	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	11
			კაპიტალიზაციის ნორმა	10%
სულ	35,526			

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2020 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
მიწა	48,358	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	7.5 - 1228 (356.72)
სხვა	2,267	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	1000 - 1356 (1238.3)
	491	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.32 - 0.42 (0.36)
	2,759			
საცალო	40,442	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.17 - 1.46 (0.42)
სხვა	9,229	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	10% - 11% (11%)
			კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.06 - 0.13 (0.09)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	10% - 11% (11%)
საბავშვო ბაღი	4,178	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.27 - 0.49 (0.35)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	10% - 11% (11%)
			კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	1176 - 2149 (1365)
საოფისე	8,161	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	1176 - 2149 (1365)
	41,664	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.19 - 0.63 (0.36)
	15,325		კაპიტალიზაციის ნორმა	10% - 11% (10%)
	65,150			
სულ	170,115			

1 კვ. მ. იჯარის ღირებულების გაზრდა (შემცირება), კაპიტალიზაციის განაკვეთის შემცირება (გაზრდა), საშუალო დღიური განაკვეთის და დატვირთვის მაჩვენებლის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას).

12. ძირითადი საშუალებები**ინდივიდუალური**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებები შედგებოდა ერთი საერთო სამუშაო ფართისგან, 2,558 ლარის საბალანსო ღირებულებით (2020 წ.: 3,121 ლარი), რომელშიც შედიოდა ნული ლარის ავეჯი (2020 წ.: 358 ლარი) და 2,558 ლარის შენობა (2020 წ.: 2,763 ლარი), რომელიც გახდა მესაკუთრის მიერ დაკავებული და საინვესტიციო ქონებიდან გადავიდა ძირითად საშუალებებში.

2021 წელს ძირითად საშუალებებზე დარიცხული ცვეთა შეადგენდა 56 ლარს (2020 წ.: 94 ლარი), რაშიც შედიოდა ავეჯის ცვეთა ნული ლარის ოდენობით (2020 წ.: 40 ლარი) და შენობის ცვეთა 55 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 54 ლარი). 2020 წელს კომპანიამ 471 ლარის სამართლიანი ღირებულების მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება, რომელიც საოპერაციო იჯარით გადაეცა მესამე მხარეს, ძირითადი საშუალებებიდან საინვესტიციო ქონებაში გადაიტანა (მე-11 შენიშვნა).

კონსოლიდირებული

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებები შედგებოდა ერთი საერთო სამუშაო ფართისგან, 2,558 ლარის საბალანსო ღირებულებით (2020 წ.: 3,169 ლარი), რომელშიც შედიოდა ნული ლარის ავეჯი (2020 წ.: 406 ლარი) და 2,558 ლარის შენობა (2020 წ.: 2,763 ლარი), რომელიც გახდა მესაკუთრის მიერ დაკავებული და საინვესტიციო ქონებიდან გადავიდა ძირითად საშუალებებში.

(ათას ლარში)

12. ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

2021 წელს ძირითად საშუალებებზე დარიცხული ცვეთა შეადგენდა 56 ლარს (2020 წ.: 94 ლარი), რაშიც შედიოდა ავეჯის ცვეთა წული ლარის ოდენობით (2020 წ.: 40 ლარი) და შენობის ცვეთა 55 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 54 ლარი).

2020 წელს კომპანიამ 471 ლარის სამართლიანი ღირებულების მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება, რომელიც საოპერაციო იჯარით გადაეცა მესამე მხარეს, ძირითადი საშუალებებიდან საინვესტიციო ქონებაში გადაიტანა (მე-11 შენიშვნა).

13. მოგების გადასახადი

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

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

გადასახადთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

მოქმედი საგადასახადო რეგულაციები ხშირად იცვლება და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში შეიძლება გაცილებით მაღალი იყოს, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი არსებითად აკმაყოფილებს იმ საგადასახადო კანონებს, რომლებიც მის საქმიანობას ეხება. ამის მიუხედავად, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

14. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2021		2020	
	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული
წინასწარ გადახდილი დღგ უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებაში	-	40	-	262
გადახდილი ავანსები სხვა გრძელვადიანი აქტივები	-	-	773	177
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	5	8	-	797
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	5	48	773	1,236

15. ფინანსური ინსტრუმენტები

(ათას ლარში)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა**საკრედიტო რისკი**

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

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა ნაღდი ფულისა ბანკში, გაცემული მოკლევადიანი სესხებისა და სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისა. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 7,339 ლარი (2020 წ.: 952 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-“ Fitch Ratings-ისგან. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც, კერძოდ, აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე, 2021 წლის განმავლობაში 1.00%-იანი წლიური პროცენტი დაირიცხა. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. ბანკებში განთავსებული კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთის საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

ლიკვიდურობის რისკი**ინდივიდუალური**

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 და მშობელი კომპანიის ხელმძღვანელობა.

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

ფინანსური ვალდებულებები	3 თვეზე	3-დან 12	1-დან 5	5 წელზე	
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ნაკლები	თვემდე	წლამდე	მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	46	–	–	–	46
სულ	46	–	–	–	46

ფინანსური ვალდებულებები	3 თვეზე	3-დან 12	1-დან 5	5 წელზე	
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ნაკლები	თვემდე	წლამდე	მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	327	1,291	–	–	1,618
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	1,818	103,853	–	–	105,671
სულ	2,145	105,144	–	–	107,289

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას კომპანიის და მშობელი კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან და საინვესტიციო ქონების გასხვისებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურისაციით.

კონსოლიდირებული

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 და მშობელი კომპანიის ხელმძღვანელობა.

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

15. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

(ათას ლარში)

ფინანსური ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	70	–	–	–	70
სულ	70	–	–	–	70

ფინანსური ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	–	33	–	–	1,697
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	326	1,371	–	–	1,697
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	1,818	103,853	–	–	105,671
სულ	2,144	105,157	–	–	107,401

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას კომპანიის და მშობელი კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან და საინვესტიციო ქონების გასხვისებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით.

გაცემული სესხები

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაცემული სესხები მოიცავდა მშობელი კომპანიისთვის გაცემულ 2,616 ლარის სესხს (2020 წ.: 253), რომელიც გამოხატულია ლარში, აქვს 12%-იანი წლიური განაკვეთი და დაფარვის ვადა – 2023 წლის დეკემბრამდე.

გაცემული სესხების საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა. კომპანიას არ აქვს შიდა საკრედიტო რეიტინგის სისტემა გაცემული სესხების საკრედიტო ხარისხის შესაფასებლად. გაცემული სესხი 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ არის ვადაგადაცილებული.

გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 227 ლარი შეადგინა (2020 წ.: 24 ლარი).

გაცემული სავალო ფასიანი ქაღალდები და სესხები და გადასახდელი ანგარიშები

2018 წლის დეკემბერში კომპანიამ გამოუშვა 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციები 30,000 აშშ დოლარის მთლიანი ოდენობით, რომლებიც რეგისტრირებულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. აქედან 7,300 აშშ დოლარის (19,609 ლარის) ობლიგაციები ინვესტორებს შორის განთავსდა 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხოლო მთლიანი ემისიის დარჩენილი ნაწილი განთავსდა 2019 წლის იანვარ-თებერვალში. ობლიგაციები გამოშვებულია ნომინალური ღირებულებით, წლიური 7.5% კუპონის განაკვეთით, და იფარება კვარტალური შენატანებით.

(ათას ლარში)

15. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში ასე გამოიყურებოდა:

ინდივიდუალური

	<i>1 იანვარი, 2021 წ.</i>	<i>ფულადი სახსრების შემოდინება</i>	<i>ფულადი სახსრების გადინება</i>	<i>სავალუტო კურსის მოძრაობა</i>	<i>დარიცხული პროცენტის ცვლილება</i>	<i>31 დეკემბერი, 2020 წ.</i>
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	–	–	–	–	–	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	97,996	–	(100,096)	(5,453)	7,543	–
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	97,996	–	(100,096)	(5,453)	7,543	–

	<i>1 იანვარი, 2020 წ.</i>	<i>ფულადი სახსრების შემოდინება</i>	<i>ფულადი სახსრების გადინება</i>	<i>სავალუტო კურსის მოძრაობა</i>	<i>ცვლილება დარიცხულ პროცენტში</i>	<i>31 დეკემბერი, 2019 წ.</i>
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	–	–	–	–	–	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	85,519	–	–	12,486	(9)	97,996
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	85,519	–	–	12,486	(9)	97,996

კონსოლიდირებული

	<i>1 იანვარი, 2021 წ.</i>	<i>ფულადი სახსრების შემოდინება</i>	<i>ფულადი სახსრების გადინება</i>	<i>სავალუტო კურსის მოძრაობა</i>	<i>დარიცხული პროცენტის ცვლილება</i>	<i>31 დეკემბერი, 2020 წ.</i>
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	33	–	–	–	33	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	97,996	–	(100,096)	(5,453)	7,543	–
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	97,996	–	(100,096)	(5,453)	7,543	–

	<i>1 იანვარი, 2020 წ.</i>	<i>ფულადი სახსრების შემოდინება</i>	<i>ფულადი სახსრების გადინება</i>	<i>სავალუტო კურსის მოძრაობა</i>	<i>ცვლილება დარიცხულ პროცენტში</i>	<i>31 დეკემბერი, 2019 წ.</i>
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	–	30	–	–	3	33
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	85,519	–	–	12,486	(9)	97,996
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	85,519	–	–	12,486	(9)	97,996

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

კომპანიის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება, ძირითადად, შედგება კომერციულ აქტივებთან და საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3–12 თვეში.

(ათას ლარში)

15. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება (გაგრძელება)

	2021		2020	
	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული
საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	–	–	1,292	1,371
გადასახდელი მართვის ჰონორარი	32	48	326	326
სხვა ვალდებულებები	14	22	–	–
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	46	70	1,618	1,697

დანარიცხები და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს არამოგების საგადასახადო ვალდებულებებს. ეს ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1–6 თვეში.

	2021	2021	2020	2020
	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური	კონსოლიდირებული
არამოგების საგადასახადო დავალიანება	1,262	1,264	503	260
სულ დანარიცხები და სხვა ვალდებულებები	1,262	1,264	503	260

16. საკუთარი კაპიტალი**კაპიტალის მართვა**

კომპანიის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც თავის ფასს–ის მიხედვით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ საკუთარ კაპიტალს) არის:

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

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

გარიგებები და ნაშთები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირებთან

2019 წლის სექტემბერში კომპანიამ საწესდებო კაპიტალი გაზარდა 560 ლარით მშობელი კომპანიის ფულადი შენატანების შედეგად.

2019 წლის დეკემბერში კომპანიამ საწესდებო კაპიტალი გაზარდა 8,270 ლარით მშობელი კომპანიის ფულადი შენატანების შედეგად.

(ათას ლარში)

16. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

გარიგებები და ნაშთები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირებთან (გაგრძელება)

2019 წლის აპრილში კომპანიამ თავისი საწესდებო კაპიტალი შეამცირა 1,885 ლარით მშობელ კომპანიაზე ფულადი სახსრების განაწილების შედეგად.

2019 წლის მაისში კომპანიამ თავისი საწესდებო კაპიტალი შეამცირა 9,000 ლარით მშობელ კომპანიაზე ფულადი სახსრების განაწილების შედეგად.

2019 წლის ოქტომბერში კომპანიამ თავისი საწესდებო კაპიტალი შეამცირა 400 ლარით მშობელ კომპანიაზე ფულადი სახსრების განაწილების შედეგად.

2019 წლის დეკემბერში, მშობელი კომპანიის ჯგუფის რეორგანიზაციის ფარგლებში, მშობელმა კომპანიამ კომპანიაში შეიტანა ინვესტიციები შპს „კავკასიის ავტო სახლში“ და სს „ვერე უძრავი ქონებაში“. ოპერაცია აღირიცხა, როგორც კაპიტალის შენატანი მშობელი კომპანიის მიერ 41,199 ლარის ოდენობით, რაც უდრის შეტანილი შვილობილი კომპანიების სამართლიან ღირებულებას.

2020 წლის იანვარ–დეკემბერში კომპანიამ მთელი რიგი გარიგებებით შეამცირა საწესდებო კაპიტალი 4,713 ლარის ოდენობის აგრეგირებული თანხით, მშობელი კომპანიისთვის ფულადი სახსრების განაწილების სანაცვლოდ.

2020 წლის თებერვალ–ივნისში კომპანიამ მთელი რიგი გარიგებებით გაზარდა საწესდებო კაპიტალი 5,888 ლარის ოდენობის აგრეგირებული თანხით, მშობელი კომპანიისთვის ფულადი სახსრების განაწილების სანაცვლოდ.

2021 წლის იანვარ–დეკემბერში კომპანიამ მთელი რიგი გარიგებებით შეამცირა საწესდებო კაპიტალი 37,423 ლარის ოდენობის აგრეგირებული თანხით, მშობელი კომპანიისთვის ფულადი სახსრების განაწილების სანაცვლოდ.

2021 წლის იანვარ–დეკემბერში კომპანიამ მთელი რიგი გარიგებებით გაზარდა საწესდებო კაპიტალი 3,042 ლარის ოდენობის აგრეგირებული თანხით, მშობელი კომპანიისთვის ფულადი სახსრების განაწილების სანაცვლოდ.

(ათას ლარში)

17. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

ინდივიდუალური:

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი)
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	-	-	10,126	10,126	10,126	-
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა	-	330	-	330	330	-
დებიტორული დავალიანება	-	-	-	-	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	202	-	202	202	-
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2020	საბალანსო ღირებულება 2020	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი)
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	-	-	131,869	131,869	131,869	-
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა	-	2,379	-	2,379	2,379	-
დებიტორული დავალიანება	-	-	-	-	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	253	-	253	253	-
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	100,076	-	100,076	97,996	(2,080)

(ათას ლარში)

17. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი)
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	-	-	35,526	35,526	35,526	-
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	330	-	330	330	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	202	-	202	202	-
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2020	საბალანსო ღირებულება 2020	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი)
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	-	-	170,115	170,115	170,115	-
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	2,425	-	2,425	2,425	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	253	-	253	253	-
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	-	33	-	33	33	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	100,076	-	100,076	97,996	(2,080)

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საბალანსო ღირებულება უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო.

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

(ათას ლარში)

17. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებების შესახებ ინფორმაცია წარმოდგენილია მე-11 შენიშვნაში.

18. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

ინდივიდუალური:

	2021			2020		
	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული			საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული		
	მშობელი კომპანია ¹	შვილობილი საწარმოები ²	შვილობილი კომპანიები ³	მშობელი კომპანია	შვილობილი საწარმოები	შვილობილი კომპანიები ³
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
დებიტორული დავალიანება	-	924	-	264	432	-
კრედიტორული დავალიანება	1,600	2	-	215	3	-
გაცემული სესხები	4,616	-	-	253	-	-
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	-	-	38,145	-	-	39,225
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
საიჯარო შემოსავალი	473	1,128	-	1,227	948	-
საიჯარო ხარჯი	-	167	-	186	145	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	10	-	-	220	-
მართვის ჰონორარი	20	-	-	7	-	-

კონსოლიდირებული:

	2021			2020		
	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული			საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული		
	მშობელი კომპანია ¹	შვილობილი საწარმოები ²	შვილობილი კომპანიები ³	მშობელი კომპანია	შვილობილი საწარმოები	შვილობილი კომპანიები ³
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
დებიტორული დავალიანება	-	924	-	264	432	-
კრედიტორული დავალიანება	1,600	2	-	326	3	-
მიღებული სესხები	-	-	-	33	-	-
გაცემული სესხები	4,414	202	-	253	-	-
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
საიჯარო შემოსავალი	473	1,133	-	1,227	948	-
საიჯარო ხარჯი	-	175	-	186	145	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	10	-	-	274	-
მართვის ჰონორარი	61	-	-	20	-	-

(ათას ლარში)

- 1 2020 წლის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლებისთვის, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს სს „საქართველო უძრავ ქონებასთან“ და სს „საქართველოს კაპიტალთან“.
- 2 საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა იმ კომპანიებისა, რომლებიც მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შედიან.
- 3 შვილობილ კომპანიებს შორის არიან შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“ და შპს „ვერე რიალ ისთეითი“.

19. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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

2022 წლის იანვარ-აგვისტოში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 5,615 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2022 წლის მაისში მშობელმა კომპანიამ 900 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის იანვარ-აგვისტოში ჯგუფმა 487 ლარის ოდენობის გაცემული სესხები დაიბრუნა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებიდან.

2022 წლის იანვარ-აგვისტოში ჯგუფმა 4,749 ლარის სესხები გასცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე.