

**გალერია თბილისი ჯგუფი
(Galleria Tbilisi Group)**

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2018 წლის 31 დეკემბერი

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიში.....	1
მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიში.....	2
კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიში	3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიში	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

სარჩევი	2
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები.....	2
1 გალერია თბილისი ჯგუფი და მისი საქმიანობა.....	5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო.....	5
3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები.....	5
4 სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას ძირითადი შეფასებები და მოსაზრებები.....	16
5 ახალი და შესწორებული სტანდარტებისა და შესწორებების გამოყენება	17
6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები.....	17
7 ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	21
8 ძირითადი საშუალებები (ქონება, საწარმო და აღჭურვილობა).....	22
9 საინვესტიციო ქონება	23
10 სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება.....	24
11 ფული და ფულის ეკვივალენტები	25
12 საწესდებო კაპიტალი და დამატებით გადახდილი კაპიტალი	25
13 სესხები	27
14 სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	28
15 კრედიტორული დავალიანება საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის.....	28
16 შემოსავლის ანალიზი კატეგორიების მიხედვით.....	29
17 სხვა მოგება/(ზარალი) - წმინდა.....	29
18 ფინანსური ხარჯები	30
19 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და ვალდებულებები.....	30
20 ფინანსური რისკის მართვა.....	31
21 კაპიტალის მართვა.....	38
22 სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნება.....	38
23 ფინანსური ინსტრუმენტების წარმოდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით.....	39
24 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდგომ.....	40

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

“ჯგუფის” მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები (შემდგომში „ფინანსური ანგარიშგებები“), ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „გალერია თბილისის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოების (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მის კონსოლიდირებულ ფინანსური საქმიანობის შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულად ნაკადებს, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფას“-ები) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ფინანსური ანგარიშგებები მოიცავს:

- კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის;
- ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ას“) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში.

ჩვენ მიგვაჩნია, რომ მტკიცებულებები, რომლებიც აუდიტის მსვლელობისას მოვიპოვეთ, აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისაგან ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული პროფესიულ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის („IESBA“-ის კოდექსი) მოთხოვნების შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ აღნიშნული ნორმებით და IESBA-ის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს „მმართველობით ანგარიშგებას“ (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებებსა და მასზე გაცემულ ჩვენ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებებზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

ჩვენს მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ მმართველობით ანგარიშგებას, და განვიხილოთ მმართველობითი ანგარიშგება არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებებთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება შეესაბამება თუ არა მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და მოიცავს თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნის შესაბამისად სრულ ინფორმაციას.

თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ მმართველობითი ანგარიშგებაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- მმართველობითი ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლის ფინანსური ანგარიშგებებიც წარმოდგენილია, მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგებების შესაბამისად; და
- მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია შესაფერის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებებთან მიმართებაში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგებები შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად

ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებებს. ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი. იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სადრიცხო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სადრიცხო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ან კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველოს სახელით (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ლაშა ჯანელიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-562091)



2019 წლის 24 სექტემბერი
საქართველო, თბილისი

Galleria Tbilisi Group
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიში

ათასი ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	8	10,828	4,327	17
საინვესტიციო ქონება	9	176,059	166,829	67,527
არამატერიალური აქტივები		51	44	20
წინასწარი გადახდები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		2,190	375	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		189,128	171,575	67,564
მიმდინარე აქტივები				
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	10	3,125	2,548	499
სხვა საგადასახადო დებიტორული დავალიანება		1,701	18,828	4,272
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	5,354	2,477	43
სულ მიმდინარე აქტივები		10,180	23,853	4,814
სულ აქტივები		199,308	195,428	72,378
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	12	63,728	63,975	28,967
დამატებითი გადახდილი კაპიტალი	12	20,802	20,802	20,802
აკუმულირებული დეფიციტი		(11,403)	(10,288)	(5,475)
სულ კაპიტალი		73,127	74,489	44,294
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	13	112,328	111,406	25,412
კრედ.დავალ. საინვ. ქონების მშენებლობისთვის	15	-	3,339	1,336
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები		1,178	639	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		113,506	115,384	26,748
მიმდინარე ვალდებულებები				
სესხები	13	5,757	754	150
გადასახდელი საინვ. ქონების მშენებლობისთვის	15	5,099	2,530	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	14	1,819	2,271	1,186
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		12,675	5,555	1,336
სულ ვალდებულებები		126,181	120,939	28,084
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		199,308	195,428	72,378

დამტკიცებულია გამოცემისთვის და ხელმოწერილია 2019 წლის 24 სექტემბერს.

ნიკოლოზ ცინცაძე
გენერალური დირექტორი

ნიკოლოზ საყვარელიძე
მთავარი საფინანსო ოფიცერი

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

Galleria Tbilisi Group**მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიში**

ათასი ლარი	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავლები	16	25,353	2,008
ცვეთისა და ამორტიზაციის ანარიცხები	8,9	(4,908)	(237)
კომუნალური ხარჯები		(3,074)	(321)
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა		(1,672)	(1,018)
პერსონალის ხარჯები		(1,567)	(1,257)
რეკლამისა და მარკეტინგის ხარჯები		(932)	(1,093)
უსაფრთხოების ხარჯები		(517)	-
საკონსულტაციო ხარჯები		(356)	(220)
რემონტის ხარჯები		(198)	-
სხვა შემოსავალი/(ზარალი) - წმინდა	17	(1,176)	(231)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		10,953	(2,369)
ფინანსური ხარჯები	18	(12,068)	(2,444)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის გადახდამდე		(1,115)	(4,813)
მოგების გადასახადი (ხარჯები)/კრედიტი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		(1,115)	(4,813)
სხვა მთლიანი შემოსავალი		-	-
სულ წლის მთლიანი მოგება/(ზარალი)		(1,115)	(4,813)

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

Galleria Tbilisi Group**კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიში**

ათასი ლარი	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი დეფიციტი	სულ
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრისთვის					
		28,967	20,802	(5,475)	44,294
წლის ზარალი		-	-	(4,813)	(4,813)
სულ წლის მთლიანი ზარალი		-	-	(4,813)	(4,813)
საწესდებო კაპიტალის წმინდა ზრდა	12	35,008	-	-	35,008
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის					
		63,975	20,802	(10,288)	74,489
წლის ზარალი		-	-	(1,115)	(1,115)
სულ წლის მთლიანი ზარალი		-	-	(1,115)	(1,115)
საწესდებო კაპიტალის წმინდა შემცირება	12	(247)	-	-	(247)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის					
		63,728	20,802	(11,403)	73,127

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

Galleria Tbilisi Group**ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიში**

ათასი ლარი	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი ნაკადები საოპერაციო აქტივობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადის გადახდამდე		(1,115)	(4,813)
კორექტირება შემდეგისთვის:			
ამორტიზაციისა და ცვეთის ხარჯები	8,9	4,908	237
ფინანსური ხარჯები	18	12,068	-
უცხოური ვალუტის გადაყვანის საკუროსო სხვაობები		(567)	1,970
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		15,294	(2,606)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ზრდა	10	(1,059)	(2,038)
სხვა საგად. დებიტ. დავალიანების (ზრდა)/შემცირება		17,131	(14,556)
მიღებული წინასწარი გადახდების ზრდა		535	641
სავაჭრო და სხვა კრედიტ. დავალიანების ზრდა/(შემცირება)	14	(1,381)	725
საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებები		15,226	(15,228)
გადახდილი პროცენტები		(9,712)	(6,265)
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო აქტივობებიდან		20,808	(24,099)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო აქტივობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	8	(2,001)	(4,712)
საინვესტიციო საკუთრების შეძენა	9	(18,546)	(83,508)
სხვა არამატერიალური აქტივების შეძენა		(9)	(24)
წმინდა ფული, გამოყენებული საინვესტიციო აქტივობაში		(20,556)	(88,244)
ფულადი ნაკადები ფინანსური აქტივობებიდან			
შემოსულობები სესხებიდან	13	17,119	109,375
სესხების დაფარვა	13	(14,466)	(26,195)
შეზღუდული ფულის გამოქვითვა		-	(2,928)
შეზღუდული ფულის დეპოზიტი		309	2,756
საწესდებო კაპიტალის წმინდა ზრდა/(შემცირება)	12	(247)	30,933
წმინდა ფული გამოყენებული ფინანსურ აქტივობებში		2,714	113,941
გაცვლითი კურსის გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტი		220	527
ფული და ფულის ეკვივალენტი წლის დასაწყისში		2,168	43
ფული და ფულის ეკვივალენტი წლის ბოლოს		5,354	2,168

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1 გალერია თბილისი ჯგუფი და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია შპს გალერია თბილისისთვის (Galleria Tbilisi) (შემდგომში - „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიისთვის („ჯგუფი“) ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბერს.

კომპანია დარეგისტრირებულია 2008 წლის 24 ივლისს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების სახით (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 204558497; დარეგისტრირებული თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს სამართლის შესაბამისად და მოქმედებს საქართველოში.

კომპანიას ფლობს 100%-იან წილს შვილობილ კომპანიაში - შპს რია-რია (Ria-Ria LLC), ბავშვთა გასართობი ცენტრი სავაჭრო ცენტრ გალერია თბილისში.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ეკუთვნის შემდეგ კომპანიებს: შპს „მოვატ ჯორჯია“ (Mowat Georgia) (98.11%), სს „უნივერსალი თბილისი“ (1.7%), შპს „კაფე თბილისი-5“ (0.19%). ჯგუფის საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენს GCF LP - შეზღუდული პარტნიორობა, რომელიც ჩამოყალიბდა კაიმანის კუნძულებზე.

ძირითადი საქმიანობა. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარა საკუთარ თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო ცენტრში რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო (სავაჭრო ცენტრი „გალერია თბილისი“).

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი არის რუსთაველის გამზირი, 2/4, თბილისი, საქართველო.

პრეზენტაციის ვალუტა. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლარი“), თუკი არ არის მითითებული სხვაგვარად.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობა ხორცილდება საქართველოში. საქართველო ავლენს განვითარებადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს, მათ შორის მაღალ ინფლაციასა და მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით დაშვებულია ორმაგი ინტერპრეტირება და დაქვემდებარებულია ხშირ ცვლილებებს.

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, სამართლებრივი, მარეგულირებელი და პოლიტიკური სისტემების განვითარებაზე.

მენეჯმენტს არ შეუძლია იმ ყველა მოვლენის განჭვრეტა, რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, იმისა, თუ რა გავლენა ექნება მათ ჯგუფის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფის ბიზნესის მდგრადობასა და განვითარებისთვის მის მიერ მიღებული ყველა აუცილებელი ზომა.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

განცხადება შესაბამისობის შესახებ. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ჯგუფის პირველი წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებაა, რომელიც შესაბამისობაშია „ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუკოს“ მიერ გამოცემულ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან“ (ფასს) და საქართველოს კანონთან „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“. ჯგუფმა ფასს-ები მიიღო ფასს 1-ის - ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება - შესაბამისად. ჯგუფის ფასს-ზე გადასვლის თარიღია 2017 წლის 1 იანვარი. გარკვეული გამონაკლისების გარდა, ფასს 1-ით მოითხოვება 2018 წლის 31 დეკემბერს მოქმედი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების რეტროსპექტიული გამოყენება საწყისი, ფასს-თან შესაბამისი კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისთვის 2017 წლის 1 იანვრისთვის და მომდევნო ყველა პერიოდში, რომელიც წარმოდგენილია ფასს-თან შესაბამისად მომზადებულ თავის პირველ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შეფასების საფუძველი. ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონვენციის შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ის შესაბამისად მომზადებისათვის საჭიროა გარკვეული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენება. მოითხოვება ასევე ხელმძღვანელობის მიერ ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში განსჯის გამოყენება. სფეროები, სადაც მაღალი ხარისხით იქნა გამოყენებული განსჯა და სირთულით ხასიათდება, ასევე სფეროები, სადაც დამუშავები და შეფასებები მნიშვნელოვანია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისათვის, გამჟღავნებულია განმარტებით შენიშვნაში 4.

ფასს-ების პირველადი გამოყენება. ადგილობრივი კანონმდებლობის შესაბამისად ფასს-ზე გადასვლის თარიღამდე ჯგუფს არ მოეთხოვებოდა ფინანსური ანგარიშგების მომზადება და მას წარსულში არავითარი ფინანსური ანგარიშგება არ მოუშადა. ამიტომ, შეეჯერება და იმის ახსნა, როგორი გავლენა მოახდინა ბუღალტრული აღრიცხვის ადრინდელი საფუძვლებიდან ფასს-ზე გადასვლამ ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე, საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებზე, წარმოდგენილი არ არის წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ფასს 1 მოითხოვს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების წარდგენას ფასს-ის სტანდარტზე გადასვლის თარიღით და მოიცავს გარკვეულ სავალდებულო გამონაკლისებს და გამონაკლისებს ფასს-ის სტანდარტების რეტროსპექტიულ გამოყენებასთან დაკავშირებით. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების მომზადების პროცესში გამოყენებულია სავალდებულო გამონაკლისები.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი საწარმოები გახლავთ ინვესტიციის მიმღები ის საწარმოები, სტრუქტურული საწარმოების ჩათვლით, რომლებსაც ჯგუფი აკონტროლებს, რადგან ჯგუფს (i) გააჩნია ინვესტიციის მიმღების იმ შესაფერისი საქმიანობების წარმართვის უფლებამოსილება, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენენ ინვესტიციის მიმღების უკუგებაზე, (ii) ინვესტიციის მიმღებ საწარმოში მონაწილეობის გამო გააჩნია მისგან ცვალებადი უკუგების მიღების უფლება, და (iii) შესწევს უნარი, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის უკუგებაზე. არსებითი უფლებების არსებობის და გავლენის, მათ შორის არსებითი პოტენციური ხმის უფლებების, გათვალისწინება ხდება იმის შეფასებისას, გააჩნია თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოზე. უფლება რომ არსებითი იყოს, მის მფლობელს უნდა გააჩნდეს პრაქტიკული უნარი, გამოიყენოს ეს უფლება ინვესტიციის მიმღების შესაბამისი საქმიანობის წარმართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას. ჯგუფს შეიძლება გავლენა ჰქონდეს ინვესტიციის მიმღებზე მაშინაც კი, როდესაც მას ინვესტიციის მიმღების ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმის უფლება გააჩნია. მსგავს შემთხვევაში ჯგუფი შეაფასებს თავისი ხმის უფლების ზომას ხმის უფლების სხვა მფლობელების ზომასა და ხმის უფლებების განაწილებასთან მიმართებით, რათა დაადგინოს გააჩნია თუ არა მას დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე. სხვა ინვესტორების დამცავი უფლებები, როგორცაა მაგალითად უფლებები, რომლებიც დაკავშირებულია ინვესტიციის მიმღების საქმიანობების ფუნდამენტურ ცვლილებებთან, ან რომლებიც ვრცელდება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, ვერ უზრუნველყოფს ჯგუფის მიერ ინვესტიციის მიმღების აკონტროლების თავიდან აცილებას. შვილობილი საწარმოები კონსოლიდირებულია ჯგუფისთვის კონტროლის უფლებამოსილების გადაცემიდან (გადაცემის თარიღიდან), ხოლო კონსოლიდირება წყდება კონტროლის გაუქმების თარიღიდან.

ბუღალტრული აღრიცხვის შეძენის მეთოდი გამოიყენება შვილობილი საწარმოების შეძენის აღრიცხვისათვის. შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივები და ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, რომლებიც მიიღება საწარმოთა გაერთიანებისას, ფასდება მათი რეალური ღირებულებით შეძენის თარიღისათვის, ნებისმიერი არამაკონტროლებელი წილის ოდენობის მიუხედავად.

შეძენილ საწარმოში გადახდილი კომპენსაცია ფასდება დათმობილი აქტივების, გამოშვებული სავალო ინსტრუმენტებისა და მიღებული ვალდებულებების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების აქტივების ან ვალდებულებების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ არ შეიცავს შეძენასთან დაკავშირებულ ისეთ დანახარჯებს, როგორცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, შეფასების და მსგავსი პროფესიული მომსახურების დანახარჯებს. სავალო ინსტრუმენტების გამოშვებისათვის გაწეული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში ვალის აღებასთან დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება მისი საბალანსო ღირებულებიდან და შეძენასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანარჩენი დანახარჯი აისახება ხარჯებში.

საწარმოთაშორისი ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის შემადგენელ კომპანიებს შორის ოპერაციებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსულობები ანუილირდება; არარეალიზებული ზარალიც ანუილირდება, თუ შეუძლებელია დანახარჯების ამოღება. კომპანია და ყველა მისი შვილობილი საწარმო იყენებს ერთგვაროვან სააღრიცხვო პოლიტიკას, რომელიც ჯგუფის პოლიტიკის თანმიმდევრულია.

არამაკონტროლებელი წილი წარმოადგენს შვილობილი საწარმოს წმინდა შედეგების იმ ნაწილს, რომელიც მიკუთვნება იმ წილზე, რომელსაც ჯგუფი არ ფლობს არც უშუალოდ და არც ირიბად. არამაკონტროლებელი წილი წარმოადგენს ჯგუფის კაპიტალის ცალკე კომპონენტს.

უცხოური ვალუტის გადაყვანა. ჯგუფის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც მოქმედებს კომპანია. ჯგუფისა და მისი შვილობილი კომპანიების ფუნქციონალურ ვალუტას, ისევე როგორც ანგარიშგებისა, წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი („ლარი“).

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ტრანზაქციები და ნაშთები ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) ოფიციალური კურსით შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის. საკურსო სხვაობიდან იმ მოგება-ზარალის აღიარება, რომელიც წარმოიქმნება ტრანზაქციებზე ანგარიშსწორებისა და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულების თითოეული კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტაში გადაანგარიშების შედეგად, ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსით წლის ბოლოსთვის, ხდება მოგებას ან ზარალში.

სესხებსა და ფულსა და ფულის ეკვივალენტებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობის მოგება-ზარალის ასახვა ხდება მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის შესახებ ანგარიშში „ფინანსური შემოსავლებსა თუ ხარჯებში“. საკურსო სხვაობიდან ყველა სხვა მოგება-ზარალი წარმოდგენილია მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის შესახებ ანგარიშში მუხლში „სხვა მოგება/(ზარალი), წმინდა“. წლის ბოლოს არსებული განაკვეთების მიხედვით გადაყვანა არ გამოიყენება არაფულადი მუხლებისადმი, რომელთა შეფასება ხორციელდება ისტორიული ღირებულებით. უცხოურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფულადი მუხლების, სააქციო კაპიტალში ინვესტიციების ჩათვლით, გადაყვანა ხორციელდება სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსების გამოყენებით. უცხოურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ არაფულად მუხლებზე გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა აისახება როგორც სამართლიანი ღირებულების ცვლილებიდან მიღებული მოგებისა თუ ზარალის ნაწილი.

2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, ოფიციალური გაცვლითი კურსი, განსაზღვრული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ, იყო აშშ დოლარი (“USD”) 1 = ლარი (GEL) 2.6766 (2017 წელს: USD 1 = GEL 2.5922) და ევრო (“EUR”) 1 = GEL 3.0701 (2017 წელს: EUR 1 = GEL 3.1044). 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, საშუალო გაცვლითი კურსი იყო USD 1 = GEL 2.5345 (2017 წელს: USD 1 = GEL 2.5086) და ევრო 1 = GEL 2.9913 (2017 წელს: EUR 1 = 2.8322). ამჟამად, ქართული ლარი არ წარმოადგენს თავისუფლად კონვერტირებად ვალუტას უმეტეს ქვეყნებში საქართველოს ფარგლებს გარეთ.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აისახება პირველადი ღირებულებით დაგროვილი ამორტიზაციისა და გაუფასურების რეზერვის გამოკლებით, სადაც აუცილებელია. დაუმთავრებელი მშენებლობის ანგარიში შედგება დაუმონტაჟებელი მოწყობილობებისა და აქტივებისაგან, რომლებიც მომავალში გამოიყენება როგორც ქონება და აღჭურვილობა.

შემდგომი ხარჯები შეიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივის სახით, გარემოებიდან გამომდინარე, მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იმის შესაძლებლობა, რომ ჯგუფი მიიღებს ამ მუხლთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და ობიექტის ღირებულება შეიძლება იყოს უტყუარად შეფასებული. მცირე რემონტისა და მიმდინარე მომსახურების ხარჯები მიეკუთვნება ხარჯებს მათი წარმოქმნისას. ძირითადი ნაწილებისა ან მათი კომპონენტების შეცვლის ღირებულება ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ხოლო ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს ძირითადი საშუალებების გაუფასურების ნიშნებს. თუკი ასეთი ნიშნები არსებობს, მენეჯმენტი აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება როგორც უმეტესი აქტივის სამართლიანი ღირებულებას გამოკლებული რეალიზაციის ხარჯების ოდენობასა და აქტივის გამოყენების ღირებულებას შორის. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად თანხამდე, ხოლო გაუფასურებისგან ზარალი აისახება წლის მოგება-ზარალში. აქტივისთვის წინა წლებში აღიარებული გაუფასურებიდან ზარალი ექვემდებარება აღდგენას საჭიროებისამებრ, თუკი მოხდა ცვლილებები იმ შეფასებებში, რომლებიც გამოიყენება როდესაც ხდება განსაზღვრა აქტივის გამოყენების ღირებულებისა ან სამართლიანი ღირებულებისა, რომელსაც აკლდება რეალიზაციის დანახარჯები.

რელიზაციიდან მოგება-ზარალი განისაზღვრება შემოსავლის საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აისახება წლის მოგება-ზარალში სხვა შემოსავლებსა ან ხარჯებში.

ამორტიზაცია. მიწა არ ექვემდებარება ამორტიზაციას. ძირითადი საშუალებების სხვა ობიექტებისა და საინვესტიციო ქონების ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდით, როდესაც ხარჯების მიკუთვნება ნარჩენ ღირებულებაზე ხდება გამოყენების საგარაუდო ვადის მიხედვით:

საინვესტიციო ქონება:

შენობები

მარგი გამოყენება წლებში

15-50

ძირითადი საშუალებები:

შენობები

15-50

საოფისე აღჭურვილობა

2-დან 7-მდე

მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა

2-დან 7-მდე

სხვა

3

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის საანგარიშო თანხა, რომელსაც ჯგუფი ამჟამად მიიღებს აქტივის რეალიზაციიდან, რელიზაციაზე საგარაუდო ხარჯების გამოკლებით, თუკი აქტივმა უკვე მიაღწია იმ ასაკსა და მდგომარეობას, რომელიც მოსალოდნელია მისი მარგი გამოყენების ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი ღირებულება და მათი გამოყენების ვადა გადაიხედება და ექვემდებარება კორექტირებას, თუკი საჭიროა, ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

საინვესტიციო ქონება საინვესტიციო ქონება არის საკუთრება, რომელსაც ჯგუფი ფლობს იჯარიდან შემოსავლის მიღებისა ან კაპიტალის ზრდის მიზნით, ან ორივე მიზნით და რომელიც არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ. საინვესტიციო ქონება მოიცავს აქტივებს მშენებლობის პროცესში მომავალში საინვესტიციო საკუთრების სახით გამოყენების მიზნით.

საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის თანხით ან გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ. თუ არსებობს საინვესტიციო ქონების გაუფასურების ნიშნები, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება-ზარალში. აქტივისთვის გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანუღირდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ასანაზღაურებელი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებული შეფასებების ცვლილებებს. შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. რემონტისა და ტექნიკური მომსახურების ყველა სხვა ხარჯი მიეკუთვნება ხარჯებს მათი წარმოქმნისას. თუკი ფლობელის მხრიდან ხდება საინვესტიციო უძრავი ქონების დაკავება, ის ექვემდებარება ძირითად საშუალებებში რეკლასიფიცირებას.

არამატერიალური აქტივები, გუდვილის გარდა. ჯგუფის არამატერიალურ აქტივებს, გუდვილის გარდა, აქვს მარგი გამოყენების გარკვეული ვადა და, ძირითადად, მოიცავს კაპიტალიზირებულ პროგრამულ უზრუნველყოფას.

პროგრამული უზრუნველყოფის შეძენილი ლიცენცია ექვემდებარება კაპიტალიზაციას იმ დანახარჯების საფუძველზე, რომლებიც გაწეულია მის შეძენასა და ექსპლუატაციაში შეყვანაზე.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

არამატერიალური აქტივები ექვემდებარება ამორტიზაციას წრფივი მეთოდით მათი მარგი გამოყენების ვადის განმავლობაში:

მარგი გამოყენება წლებში

პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიები

3

გაუფასურებისას არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულება ექვემდებარება ჩამოწერას უმაღლესი ღირებულებით გამოყენების ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის რეალიზაციაზე ხარჯების გამოკლებით.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება მარგი გამოყენების გაურკვეველი ვადის მქონე არამატერიალური აქტივები ან გამოყენებისთვის მომზადებული არამატერიალური აქტივები არ ექვემდებარება ამორტიზაციას და ყოველწლიურად მოწმდება გაუფასურების მხრივ. ცვეთისა და ამორტიზაციის მქონე აქტივები ექვემდებარება გაუფასურების მხრივ შემოწმებას იმ შემთხვევებში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილებები მიუთითებს, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ ექვემდებარებოდეს ანაზღაურებას. გაუფასურებიდან ზარალის აღიარება ხდება თანხით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღმატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის რეალიზაციაზე ხარჯების გამოკლებით მიღებული აქტივის სამართლიან ღირებულებას და გამოყენების ღირებულებას შორის უმაღლესი. გაუფასურების შეფასების მიზნით ჯგუფის აქტივები ჯგუფდება ყველაზე დაბალი დონეების მიხედვით, რომლებისთვისაც არსებობს ფულადი სახსრების მნიშვნელოვან წილად დამოუკიდებელი ნაკადი (ფულის გენერირების ერთეულები). არაფინანსური აქტივების წინა გაუფასურება (გუდვილის გარდა) ექვემდებარება ანალიზს შესაძლო რევერსირების მხრივ ყოველი საანგარიშო თარიღისთვის.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც იქნებოდა მიღებული აქტივის გაყიდვისას ან გადახდილი შეფასების თარიღისთვის ვალდებულების გადაცემისას ბაზრის მონაწილეთა შორის ჩვეულებრივი ტრანზაქციის ფარგლებში. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულება არის აქტიურ ბაზარზე არსებული ფასი. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივსა თუ ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები იწარმოვან წილად დამოუკიდებელი ნაკადი (ფულის გენერირების ერთეულები). არაფინანსური აქტივების წინა ინფორმაცია ფასებზე.

აქტიურ ბაზარზე გამოყენებადი ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება როგორც ცალკეული აქტივისა თუ ვალდებულების კოტირების ფასი გამრავლებული საწარმოს მფლობელობაში არსებული ინსტრუმენტების რაოდენობაზე. ამას ადგილის აქვს იმ შემთხვევაშიც, თუკი ბაზარზე დაფიქსირებული ვაჭრობის ჩვეულებრივი დღიური მოცულობა არასაკმარისია არსებული რაოდენობის ათვისებისთვის, და ერთი ტრანზაქციის ფარგლებში პოზიციის გაყიდვაზე შეკვეთების განთავსებას შეუძლია გავლენა მოახდინოს კოტირების ფასზე.

შეფასების მეთოდები, როგორიცაა ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მოდელები ან ბოლოდროინდელ ტრანზაქციებზე დაფუძნებული მოკლევადიანი პერიოდის მოდელები, ან საინვესტიციო ობიექტების ფინანსური მონაცემების განხილვა გამოიყენება იმ გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად, რომელზედაც ფასების შესახებ ინფორმაცია გარე ბაზრებზე ხელმიუწვდომელია. სამართლიანი ღირებულების შეფასება ექვემდებარება ანალიზს სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონეების მიხედვით შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე წარმოადგენს აქტიურ ბაზრებზე არსებული კოტირებული ფასებით შეფასებას (კორექტირების გარეშე) იდენტურ აქტივებსა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების მეთოდები აქტივსა თუ ვალდებულებასთან მიმართებაში დაკვირვებული, ან უშუალოდ (ფასების სახით), ან ირიბად (ფასებიდან წარმოებული სახით), ყველა არსებითი საწყისი მონაცემებით და (iii) მესამე დონის შეფასებას წარმოადგენს შეფასება, რომელიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ე.ი. შეფასება მოითხოვს მნიშვნელოვან არადაკვირვებად მონაცემებს).

ტრანზაქციის ხარჯები წარმოადგენს დამატებით ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენასთან, გამოშვებასა თუ ამოღებასთან. დამატებითი ხარჯები არის ხარჯები, რომლებიც არ იქნებოდა გაწეული, თუკი ტრანზაქცია არ შედგებოდა. ტრანზაქციის ხარჯები მოიცავს აგენტებისთვის (სავაჭრო აგენტების სახით მოქმედი თანამშრომლების ჩათვლით), კონსულტანტებისთვის, ბროკერებსა და დილერებისთვის გადახდილ მოსაკრებელს და საკომისიოს, მარეგულირებელ ორგანოებსა და ფასიანი ქაღალდების ბროკერებისთვის განკუთვნილ მოსაკრებელს, ასევე გადაცემის გადასახადებსა და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციის ხარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიასა თუ დისკონტს, დაფინანსების ხარჯებსა თუ შიდა ადმინისტრაციულ ხარჯებს ან შენახვის ხარჯებს.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ამორტიზირებული ღირებულება წარმოადგენს თანხას, რომლითაც მოხდა ფინანსური ინსტრუმენტის საწყისი აღიარება გამოკლებული ძირითადი თანხის დაფარვები, დამატებული დარიცხული საპროცენტო სარგებელი, ხოლო ფინანსური აქტივებისთვის - მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („ECL“) ნებისმიერი რეზერვების გამოკლებით. დარიცხული პროცენტები მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციის ხარჯების ამორტიზაციას, ისევე როგორც ნებისმიერ პრემიასა თუ დისკონტს დაფარვის თანხამდე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავლისა და დარიცხული საპროცენტო ხარჯების, დარიცხული კუპონის და ამორტიზირებული დისკონტის თუ პრემიის (მათ შორის წარმოქმნისას გადავადებული მოსაკრებელი, თუკი არსებობს) ჩათვლით, წარმოდგენა არ ხდება ცალკე და ისინი ჩაირთვება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშის შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლებისა და საპროცენტო ხარჯების შესაბამის პერიოდის განმავლობაში განაწილების მეთოდი მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულების მიღწევის მიზნით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი წარმოადგენს განაკვეთს, რომელიც ზუსტად ახდენს მოსალოდნელი ფულადი გადახდებისა და შემოდიანების დისკონტირებას (მომავალი საკრედიტო ზარალის გამორიცხვით) ფინანსური ინსტრუმენტის მოქმედების მოსალოდნელი ვადის ან, საჭიროებისამებრ, უფრო მოკლე პერიოდის განმავლობაში, ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ახდენს ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადების დისკონტირებას გადაფასების მომდევნო თარიღამდე, პრემიისა თუ დისკონტის გარდა, რომელიც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტში მითითებული მცურავი განაკვეთით, ან სხვა ცვლადებს, რომლებიც არ არის აღდგენადი საბაზრო განაკვეთებამდე. ასეთი პრემიებსა თუ დისკონტის ამორტიზაცია ხდება ინსტრუმენტის გამოყენების მთელი მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეთა მიერ გადახდილ თუ მიღებულ ყველა საკომისიოს, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს.

აქტივებისთვის, რომლებიც შესყიდული ან წარმოქმნილია სასესხო გაუარესებით („POCI“) საწყისი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ექვემდებარება კორექტირებას საკრედიტო რისკის გათვალისწინებით, ე.ი. გაანგარიშება ხდება ფულადი სახსრების მოსალოდნელი ნაკადების საფუძველზე საწყისი აღიარებისას სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად.

ფინანსური ინსტრუმენტები - საწყისი აღიარება. FVTPL-ის (სამართლიანი ღირებულება მისი ცვლილების ასახვით მოგება-ზარალში) გათვალისწინებით ფინანსური ინსტრუმენტების ასახვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი საწყისად აისახება სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც დაკორექტირებულია ტრანზაქციაზე ხარჯების გათვალისწინებით. საწყისი აღიარებისას სამართლიანი ღირებულება საუკეთესოდ დასტურდება ტრანზაქციის ღირებულებით. მოგება ან ზარალი საწყისი აღიარებისას აისახება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი არსებობს სამართლიანი ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის სხვაობა, რაზეც შეიძლება მეტყველებდეს სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ტრანზაქციები იმავე ინსტრუმენტით ან შეფასების მეთოდიკა, რომლის საწყისი მონაცემები მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მონაცემებს. საწყისი აღიარების შემდეგ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) რეზერვის აღიარება ხდება ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისთვის და სავალი ინსტრუმენტებში ინვესტიციებისთვის, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, შეფასებული სხვა მთლიანი შემოსავლის მეშვეობით (FVOCI), რაც იწვევს დაუყოვნებლივ სააღრიცხვო ზარალს.

ფინანსური აქტივების ყველა შემენა-გაყიდვა, რომელიც მოითხოვს ნორმატიული აქტებითა თუ საბაზრო კონიუქტურით („ყიდვა-გაყიდვა“ „ჩვეულებრივი გზით“) დადგენილ ვადებში მიწოდებას, აისახება ტრანზაქციის თარიღისთვის, რომელიც წარმოადგენს თარიღს, რომლისთვისაც ჯგუფი იღებს ვალდებულებას მიაწოდოს ფინანსური აქტივი. ყველა სხვა შემენა ექვემდებარება აღიარებას, როდესაც საწარმო ხდება ინსტრუმენტზე სახელშეკრულებო დებულებების მხარე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და მომდევნო შეფასება – შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ახდენს ფინანსური აქტივების კლასიფიცირებას შემდეგი შეფასების კატეგორიებით: სამართლიანი ღირებულება მისი ცვლილების ასახვით მოგება-ზარალში („FVTPL“), სამართლიანი ღირებულება, შეფასებული სხვა მთლიანი შემოსავლის მეშვეობით (FVOCI) და ამორტიზირებული ღირებულება (AC). კლასიფიკაცია და სასესხო ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) დაკავშირებული აქტივების პორტფელის მართვისთვის ჯგუფის ბიზნეს მოდელსა და (ii) აქტივების ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და მომდევნო შეფასება – ბიზნეს მოდელი. ბიზნეს მოდელი ასახავს იმას, თუ როგორ მართავს ჯგუფი აქტივებს ფულადი ნაკადების გენერირების მიზნით - იმისდა მიუხედავად, თუჯგუფი მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („ფლობს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვებისთვის“) ან (ii) შეაგროვოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ისევე ფულადი ნაკადები, რომლებიც წარმოიქმნება აქტივების გაყიდვის შედეგად („ფლობს, რომ შეაგროვოს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები და გაყიდოს“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ბიზნეს მოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) ჯგუფის იმ საქმიანობის შესახებ ყველა შესაბამისი მონაცემთა საფუძველზე, რომელიც განხორციელებულია შეფასების თარიღისთვის არსებული პორტფელისთვის განსაზღვრული მიზნის მისაღწევად. ჯგუფის მიერ ბიზნეს მოდელის განსაზღვრისას გათვალისწინებული ფაქტორები მოიცავს პორტფელის მიზანსა და შემადგენლობას, წინა გამოცდილებას, თუ როგორ ხდებოდა შესაბამისი აქტივებისთვის ფულადი ნაკადების მოხილიზება, როგორ იყო შეფასებული და მართვადი რისკები, როგორ იყო შეფასებული აქტივების ეფექტურობა და როგორ მოხდა მენეჯერების ანაზღაურება.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - ფულადი ნაკადების მახასიათებლები იმ შემთხვევაში, როდესაც ბიზნეს მოდელი მდგომარეობს აქტივების ფლობაში ფულადი სახსრების სახელშეკრულებო ნაკადების მოხილიზებისა ან ფულადი სახსრების სახელშეკრულებო ნაკადების ფლობის და გაყიდვისთვის, ჯგუფი აფასებს, თუ წარმოადგენს ფულადი სახსრების ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტების გადახდებს („SPPI“).

იმ შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულების პირობები ითვალისწინებს რისკისადმი მიდრეკილებას ან ვოლატილურობას, რომელიც შეუთავსებადია ძირითად საკრედიტო შეთანხმებასთან, ფინანსური აქტივის კლასიფიკაცია და შეფასება ხდება FVTPL-ით. SPPI შეფასება ხორციელდება აქტივის საწყისი აღიარებისას და შემდგომში არ ექვემდებარება გადაფასებას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია ფინანსური ინსტრუმენტები ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას მხოლოდ ზოგადად პორტფელის მართვის ბიზნეს მოდელის ცვლილებისას. რეკლასიფიკაციას აქვს სავარაუდო ეფექტი და წარმოიქმნება იმ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის დაწყებიდან, რომელიც მოსდევს ბიზნეს მოდელის ცვლილებას. ჯგუფს არ შეუცვლია თავისი ბიზნეს მოდელი მიმდინარე და შესადაარისი პერიოდის განმავლობაში და არ განუხორციელებია რაიმე რეკლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი ECL-სთვის ჯგუფი აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ სავალ ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან FVOCI-ით, ასევე სასესხო ვალდებულებებსა და ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული რისკებისთვის, საკონტრაქტო აქტივებისთვის. ჯგუფი ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და საკონტრაქტო აქტივების გაუფასურებისგან ყოველი საანგარიშო თარიღისთვის. ECL-ის გაზომვა ასახავს: (i) ობიექტურ და ალბათობის მხრივ შეწონილ თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროში ღირებულებასა და (iii) წინა მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე მთელ გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია ზედმეტი ხარჯებისა და ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

ჯგუფი იყენებს ფასს (IFRS) 9-ის გამარტივებულ იმ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც გამოიყენებს მოსალოდნელი ზარალის რეზერვს გამოყენების მთელი ვადის განმავლობაში მთლიანი სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო დებიტორული დავალიანება დაჯგუფებულია საკრედიტო რისკის მახასიათებლების მიხედვით (დებიტორული დავალიანება შეიძლება იყოს დაჯგუფებული გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, კლიენტის რეიტინგის, გირაოს თუ სავაჭრო სესხის დაზღვევის მიხედვით).

ზარალის მოსალოდნელი დონეები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროფილებს ბოლო 360 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც გაწეულ იქნა ამ პერიოდის მანძილზე. წინა პერიოდის საპროცენტო ზარალის მაჩვენებლები ექვემდებარება კორექტირებას, რათა აისახოს იმ მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაცია, რომლებიც გავლენას ახდენს კლიენტების უნარზე დაფარონ კრედიტორული დავალიანება. ჯგუფი აანალიზებს მაკროფაქტორებს იმ ქვეყნებში, სადაც ის ყიდის საქონელსა და მომსახურებას. რადგანაც ყველა დებიტორული დავალიანება მიეკუთვნება ადგილობრივ კლიენტებს, ჯგუფმა გააანალიზა ქართული მაკროეკონომიკური სცენარები და შესაბამისი წონები საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებზე დაყრდნობით. ჯგუფის მოვალეების ისტორიულ ქცევაზე დაყრდნობით, ჯგუფმა განსაზღვრა გაცვლითი კურსი და მშპ როგორც ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენს დებიტორული დავალიანების დაფარვაზე და, შესაბამისად, მოახდინა ისტორიული ზარალის მაჩვენებლების კორექტირება ამ ფაქტორების მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე.

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა ფინანსური აქტივები ჩამოიწერება, სრულად თუ ნაწილობრივ, როდესაც ჯგუფმა ამოწურა ყველა პრაქტიკული ძალისხმევა აღდგენის მხრივ და გადაწყვიტა, რომ არ არსებობს აღდგენის გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტის მოვლენას. ჯგუფს შეუძლია ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ მიეკუთვნება იძულებით აღსრულებას, როდესაც ჯგუფს სურს, დაიბრუნოს კონტრაქტით გათვალისწინებული თანხები, თუმცა არ არსებობს გონივრული მოლოდინები აღდგენაზე.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამოწურულია აქტივებიდან ფულად სახსრებზე უფლებები, ან (ბ) ჯგუფმა გადასცა ფინანსური აქტივებიდან ფულად სახსრებზე უფლებები და მიმართა კვალიფიციურ საგადასახადო გატარებას, ამასთან, (i) ასევე გადასცა აქტივების ფლობასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკი და სარგებელი, ან (ii) არ გადასცა და არ შეინარჩუნა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ არ ინარჩუნებს კონტროლს.

კონტროლი ნარჩუნდება, თუკი კონტრაგენტს არ აქვს უნარი მიყიდოს აქტივი მთლიანად დაუკავშირებელ მესამე მხარეს გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები – შეფასების კატეგორიები ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია ამორტიზირებული ღირებულების მიხედვით, გარდა შემდეგისა: (i) ფინანსური ვალდებულებები FVTPL-ის მიხედვით: ეს კლასიფიკაცია გამოიყენება დერივატივებისადმი, სავაჭროდ განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებისადმი (ე.წ. მოკლე პოზიცია ფასიან ქაღალდებში), შესაძლო კომპენსაციასთან დაკავშირებით, რომელიც აღიარებულია შემძენის მიერ ბიზნესის შერწყმისას და სხვა აღიარებული ფინანსური ვალდებულებებისადმი, კერძოდ, საწყისი აღიარებისას, და (ii) ფინანსური გარანტიების კონტრაქტები და სასესხო ვალდებულებები.

ფინანსური ვალდებულებები – აღიარების შეწყვეტა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა ხდება, როდესაც ისინი დაფარულია (ე.ი. როდესაც კონტრაქტში განსაზღვრული ვალდებულება შესრულებულია, ანუღირებულია ან მისი ვადა ამოწურულია).

ჯგუფსა და სავალო ინსტრუმენტების მის პირველად კრედიტორებს შორის არსებითად განსხვავებულ პირობებზე გადასვლა ან არსებული ფინანსური ვალდებულებების პირობების არსებითი მოდიფიკაცია გულისხმობს საწყისი ფინანსური ვალდებულების დაფარვას და ახალი ფინანსური ვალდებულების აღიარებას. პირობები არის არსებითად განსხვავებული, თუკი ახალი პირობების ფარგლებში ფულადი ნაკადის დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, ნებისმიერი მიღებული და გადახდილი მოსაკრებლის ჩათვლით და საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით დისკონტირებული, არანაკლებ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადის დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისაგან. თუკი სავალო ინსტრუმენტის შეცვლა ან პირობების მოდიფიკაცია ითვალისწინებს დაფარვას, ნებისმიერი ხარჯი ან მოსაკრებელი ექვემდებარება აღიარებას როგორც მოგებისა თუ ზარალის ნაწილი დაფარვის ფარგლებში. თუკი შეცვლა ან მოდიფიკაცია არ ითვალისწინებს დაფარვას, ხდება ვალდებულების საბალანსო ღირებულების კორექტირება ნებისმიერი წარმოქმნილი ხარჯისა თუ მოსაკრებლის მიხედვით, რაც ექვემდებარება ამორტიზაციას მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის ფარგლებში.

ვალდებულებების მოდიფიკაცია, რომელიც არ გამოიხატება დაფარვაში, ითვალისწინებს წინა თარიღით ამორტიზაციის დარიცხვის მეთოდის სავარაუდო გამოყენების ცვლილებას, ნებისმიერი მოგებისა თუ ზარალის მოგება-ზარალში აღიარებით, გარდა შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებების სხვაობის ეკონომიკური არსი დაკავშირებულია მესაკუთრესთან კაპიტალურ ტრანზაქციასთან.

ფინანსური ინსტრუმენტების ჩათვლა ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები არის ჩათვლილი და წმინდა თანხა ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს სამართლებრივად აღსრულებადი უფლება მოხდეს აღიარებული თანხების ჩათვლა, და არსებობს წმინდა საფუძველზე დაფარვის ან ერთდროულად აქტივის რეალიზაციისა და ვალდებულების დაფარვის განზრახვა. ჩათვლის ასეთი უფლება (ა) არ უნდა წარმოადგენდეს მომავალი მოვლენის ალბათობას და (ბ) უნდა იყოს სამართლებრივად აღსრულებადი შემდეგ გარემოებებში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის დროს, (ii) დეფოლტის შემთხვევაში და (iii) გადახდის უუნარობისა თუ გაკოტრების შემთხვევაში.

ფული და ფულის ეკვივალენტი ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ფულად სახსრებს სალაროში, მოთხოვნამდე საბანკო დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალიკვიდურ ინვესტიციებს დაფარვის სამი თვისა ან ნაკლები პირველადი ვადით. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზირებული ღირებულებით, ვინაიდან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების შეგროვებისთვის და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს SPPI-ს, და (ii) ისინი არ არის განკუთვნილი FVTPL-სთვის. კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესები, როგორიცაა ზოგიერთ ქვეყანაში არსებული იძულებითი კანონმდებლობა, არ ახდენს გავლენას SPPI-ის შემდგომ ცვლილებაზე, თუკი არ არის ჩართული სახელშეკრულებო პირობებში, რომ წესი იქნება გამოყენებული იმ შემთხვევაშიც, როცა კანონმდებლობა შემდგომში იქნება შეცვლილი. შეზღუდული ნაშთები ამოღებულია ფულისა და ფულის ეკვივალენტებიდან ფულადი ნაკადის ანგარიშის მიზნებისთვის. ის ნაშთები, რომლებიც შეზღუდულია გადაცვლისას ან ვალდებულებების დაფარვის მიზნებისთვის გამოსაყენებლად, საანგარიშო პერიოდიდან არანაკლებ თორმეტი თვის მანძილზე, ჩართულია სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება სავაჭრო დებიტორული დავალიანების საწყისი აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება სავაჭრო კრედიტორული დავალიანების დარიცხვა ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და საწყის ეტაპზე აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სესხები სესხების საწყისი აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, დაერიცხება ტრანზაქციის ნეტო-დანახარჯები და შემდგომში აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განკვეთის გამოყენებით.

სესხების ხარჯების კაპიტალიზაცია იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა და წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება სამართლიანი ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს დიდ დროს სავარაუდო გამოყენებასა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (კვალიფიცირებული აქტივები), ხდება როგორც ამ აქტივების ხარჯების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) ჯგუფის გასწევს ხარჯებს კვალიფიცირებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი სავარაუდო გამოყენებასა თუ გაყიდვისთვის.

სესხების ხარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღამდე, როდესაც აქტივები ფაქტიურად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ჯგუფი ახდენს სესხების იმ ხარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებსგანაც შეიძლება თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს კვალიფიცირებულ აქტივებზე. სესხების კაპიტალიზებული ხარჯები გამოითვლება ჯგუფის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (კვალიფიცირებულ აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ღირებულება), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად კვალიფიცირებული აქტივის მისაღებად. იმ შემთხვევებში, როდესაც ეს წარმოიქმნება, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტიური ხარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტიციებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

საოპერაციო იჯარა თუკი ჯგუფი არის მოიჯარე იჯარის ისეთი ხელშეკრულებით, რომელიც არ გადასცემს ფლობასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს მეიჯარისგან ჯგუფზე, საიჯარო გადახდების მთლიანი თანხა თანაბრად ჩამოიწერება წლის მოგება ან ზარალში იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის პერიოდი, რომელიც არ ექვემდებარება გაუქმებას და რომელზედაც მოიჯარე დადო აქტივის იჯარის ხელშეკრულება ნებისმიერი დანამატებით პირობებით, რომლისთვისაც მოიჯარეს უფლება აქვს გააგრძელოს აქტივის იჯარა შემდგომი გადახდით თუ მის გარეშე, როცა იჯარის დასაწყისში გონივრულად გარკვეულია, რომ მოიჯარე ისარგებლებს ამ ვარიანტით.

თუკი ჯგუფი წარმოადგენს მეიჯარეს, ის ახდენს იჯარის კლასიფიცირებას საოპერაციო იჯარის სახით, თუკი საკუთრებასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკი და სარგებელი რჩება მეიჯარესთან. საბაზისო აქტივი რჩება ასახული მეიჯარის ბალანსში. საწყისი პირდაპირი ხარჯები მოლაპარაკებებსა და იჯარის ორგანიზებაზე ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას, შემდგომ კი მათი აღიარება ხდება ხარჯის სახით იჯარის ვადის მანძილზე. საიჯარო შემოსავალი უნდა იყოს აღიარებული თანაბრად იჯარის ვადის მანძილზე.

მოგების გადასახადი მოგების გადასახადი წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კანონმდებლობის მიხედვით, რომელიც მიღებულია ან შევიდა ძალაში საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის. 2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ შეიტანა ცვლილება საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიები (ბანკების, საკრედიტო კავშირების, სადაზღვევო კომპანიების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების და ლომბარდების გარდა) არ უნდა გადაიხადონ მოგების გადასახადი მოგებიდან, რომელიც მიღებულია 2017 წლის 1 იანვრიდან, თუკი ეს მოგება არ იქნება განაწილებული ან გადახდილი დივიდენდების სახით. 15%-იანი მოგების გადასახადი უნდა იყოს გადახდილი მთლიანი ღირებულებით (ე.ი წმინდა დივიდენდების მთლიანი თანხა მიიღება 5%-იანი გადასახადის გამოქვითვით, თუკი გამოიყენება, და იყოფა 0.85-ზე) ფიზიკური პირებისთვის ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის დივიდენდის გადახდისას.

მიმდინარე გადასახადი წარმოადგენს თანხას, რომლის გადახდა ან ანაზღაურება მოსალოდნელია საგადასახადო ორგანოებისადმი მიმდინარე და წინა პერიოდების დასაბეგრი მოგებასა ან ზარალთან მიმართებაში. დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება საპროგნოზო მაჩვენებლებს, თუკი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება იქნება დამტკიცებული შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების წარდგენამდე. გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა, აისახება საოპერაციო ხარჯებში.

ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის გადავადებული მოგების გადასახადი გამოითვლება საბალანსო ვალდებულებების მეთოდით საგადასახადო ზარალის გადატანასთან და აქტივებისა და ვალდებულების დასაბეგრ ბაზასა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის დროით სხვაობასთან მიმართებაში. საწყისი აღიარებისგან გათავისუფლების შესაბამისად, გადავადებული გადასახადები არ აისახება დროით სხვაობასთან მიმართებაში აქტივისა თუ ვალდებულების საწყისი აღიარებისას ტრანზაქციის ფარგლებში, ბიზნესის შერწყმის გარდა, თუკი ტრანზაქცია, პირველი დარეგისტრირებისას, არ ახდენს გავლენას არც საბუღალტრო და არც დასაბეგრ მოგებაზე. გადავადებული საგადასახადო ნაშთის შეფასება ხდება საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის მოქმედი ან არსებითად ძალაში მყოფი საგადასახადო განაკვეთებით, რომლებიც, როგორც მოსალოდნელია, იქნება გამოყენებული პერიოდისთვის, როდესაც დროითი სხვაობები იქნება აღდგენილი ან იქნება გამოყენებული გადავადებული საგადასახადო ზარალი.

გადავადებული საგადასახადო აქტივები გამოსაქვითი დროითი სხვაობისთვის და გადავადებული საგადასახადო ზარალისთვის აისახება მხოლოდ იმ დონით, რომლითაც არსებობს იმის შესაძლებლობა, რომ დროითი სხვაობა იქნება აღდგენილი მომავალში და არსებობს საკმარისი მომავალი დასაბეგრი მოგება, რომელთანაც მიმართებაში შეიძლება იყოს გამოყენებული გამოქვითვა.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

გადავადებული გადასახადის მხრივ აქტივები და ვალდებულებები ექვემდებარება ურთიერთჩათვლას, როდესაც არსებობს სამართლებრივად დადგენილი მიმდინარე საგადასახადო აქტივების მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებების ხარჯზე ჩათვლის უფლება და როდესაც გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივები და ვალდებულებები მიეკუთვნება იმ მოგების გადასახადს, რომლის მოზილეზებასაც ახდენს ერთი და იმავე საგადასახადო ორგანო ერთი და იმავე დასაბეგრი სუბიექტისგან ან სხვადასხვა დასაბეგრი სუბიექტისგან, ე.ი. არსებობს ნაშთების ნეტო-საფუძველზე დარეგულირების განზრახვა. გადავადებული საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთჩათვლა ხდება მხოლოდ ჯგუფის შიგნით არსებულ ცალკეულ კომპანიათა შორის.

ჯგუფი აკონტროლებს დროითი სხვაობის აღდგენას, რომელიც დაკავშირებულია შვილობილი კომპანიებისგან დივიდენდების ან მათი მოგების განკარგვისას დარიცხულ გადასახადებთან. ჯგუფი არ აღარებს გადავადებულ საგადასახადო ვალდებულებებს ასეთ დროით სხვაობებზე, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც მენეჯმენტი მოელის, რომ დროითი სხვაობები იქნება აღდგენილი უახლოეს მომავალში.

გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციები ჯგუფის გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციების შეფასება მენეჯმენტის მიერ ხორციელდება ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აისახება მოგების გადასახადის პოზიციებით, რომლებიც, მენეჯმენტის აზრით, დიდი შესაძლებლობით გამოიწვევს დამატებით გადასახადებს, თუკი საგადასახადო ორგანოები შეედავებიან ჯგუფს ამ პოზიციებთან დაკავშირებით. შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის განმარტებას, რომელიც მოქმედებდა ან არსებობდა შევიდა ძალაში საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, და ნებისმიერ ცნობილ სასამართლო და სხვა დადგენილებას ამ საკითხებთან დაკავშირებით. ჯარიმებზე, პირგასამტეხლოსა და გადასახადებზე ვალდებულებები, მოგების გადასახადის გარდა, აისახება მენეჯმენტის მიერ ხარჯების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე, რომელიც აუცილებელია საანგარიშო წლის ბოლოს ვალდებულებების დასარეგულირებლად. მოგების გადასახადის მხრივ გაურკვეველი პოზიციების კორექტირება აისახება მოგების გადასახადში.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი გაყიდვებთან დაკავშირებული დამატებითი ღირებულების გადასახადი ექვემდებარება გადახდას საგადასახადო ორგანოებისთვის, თუკი უფრო ადრე მოხდა (ა) მომხმარებლისგან დებიტორული დავალიანების ამოღება ან (ბ) მყიდველებისთვის საქონლისა თუ მომსახურების მიწოდება. შემოსასვლელი დღე, როგორც წესი, ანაზღაურდება გასასვლელ დღე-სთან შედარებით დღე-ის ინვოისის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღე-ის გადახდა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების ობიექტების შემენასთან დაკავშირებული შემოსასვლელი დღე ექვემდებარება გადავადებას 5-10 წლით იმ კომპანიებისთვის, რომელთა ბრუნვა აღემატება 20%-იანი დღე-სგან გათავისუფლებულ ოდენობას.

წინასწარი გადახდები წინასწარი გადახდები აისახება თვითღირებულებით გაუფასურების რეზერვის გამოკლებით. წინასწარი გადახდის კლასიფიცირება ხდება როგორც გრძელვადიანისა, თუკი მოსალოდნელია, რომ წინასწარ გადახდას მიკუთვნილი საქონელი და მომსახურება იქნება მიღებული ერთი წლის შემდეგ ან როდესაც წინასწარი გადახდა მიკუთვნილია აქტივს, რომელიც თავად იქნება კლასიფიცირებული როგორც გრძელვადიანი საწყისი აღიარებისას. აქტივების შემენის წინასწარი გადახდა გადაიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე მას შემდეგ, რაც ჯგუფმა მიიღო აქტივზე კონტროლი და არსებობს იმის შესაძლებლობა, რომ ჯგუფი მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს. სხვა წინასწარი გადახდები ჩამოიწერება მოგებასა ან ზარალში წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული საქონლისა თუ მომსახურების მიღებისას. თუკი არსებობს იმის ნიშნები, რომ წინასწარ გადახდას მიკუთვნილი აქტივები, საქონელი ან მომსახურება არ იქნება მიღებული, წინასწარი გადახდის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება, ხოლო გაუფასურებიდან შესაბამისი ზარალი აისახება წლის მოგებასა ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი ჯგუფის გაცხადებული საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განისაზღვრება ჯგუფის აქციონერების მიერ. ჯგუფის გაცხადებულ კაპიტალში ცვლილებები ხორციელდება მხოლოდ ჯგუფის აქციონერების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

გაცხადებული საწესდებო კაპიტალის გადამეტება/(დანაკლისი) ფაქტიური შენატანის ზომამდე აისახება, შესაბამისად, როგორც გადახდილი/(გადაუხდელო) კაპიტალი.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

დივიდენდები დივიდენდები აისახება როგორც ვალდებულებები და გამოიქვეყნება კაპიტალიდან იმ პერიოდში, როდესაც ისინი იქნა გამოცხადებული და დამტკიცებული. საანგარიშო პერიოდის შემდგომ და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცებამდე გამოცხადებული ნებისმიერი დივიდენდების გამჟღავნება ხდება მომდევნო მოვლენების შესახებ შენიშვნაში. ჯგუფის საბუღალტრო ანგარიშგება წარმოადგენს მოგებისა და სხვა ასიგნებების განაწილების საფუძველს. საქართველოს კანონმდებლობა განსაზღვრავს განაწილების საფუძველს როგორც მიმდინარე წლის წმინდა მოგებას.

ვალდებულებებისა და ანარიცხების რეზერვები ვალდებულებებისა და ანარიცხების რეზერვები წარმოადგენს გაურკვეველი ვადის ან თანხის არაფინანსურ ვალდებულებებს. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფს გააჩნია იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება წარსული მოვლენების შედეგად, არსებობს იმის შესაძლებლობა, რომ ვალდებულების დასარეგულირებლად იქნება საჭირო ეკონომიკურ სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება და შესაძლებელია ვალდებულებების თანხის სანდოდ შეფასება. რეზერვების შეფასება ხდება იმ ხარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომლებიც, როგორც მოსალოდნელია, იქნება აუცილებელი ვალდებულების დასაფარად დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ვალდებულებისთვის დამახასიათებელ ფულის დროში ღირებულებასა და რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. რეზერვის გაზრდა დროთა განმავლობაში ექვემდებარება აღიარებას საპროცენტო ხარჯების სახით.

მოსაკრებლებისა და გადახდების აღიარება, როგორცაა გადასახადები, მოგების გადასახადისა თუ მარეგულირებელი მოსაკრებლების გარდა, დაფუძნებული ინფორმაციაზე, რომელიც მიეკუთვნება გადახდასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოქმნამდე პერიოდს, ხდება ვალდებულებების სახით, როდესაც წარმოიქმნება მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის გადახდას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით და ეს იწვევს მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულებას. თუკი მოსაკრებელი გადახდილი იქნება სავალდებულო მოვლენამდე, მისი აღიარება ხდება წინასწარი გადახდის სახით.

მოგების აღიარება მოგება წარმოადგენს ისეთ მოგებას, რომელიც წარმოიქმნება ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობის დროს. მოგების აღიარება ხდება ტრანზაქციის ღირებულების ფასად. ტრანზაქციის ღირებულება არის იმ ანაზღაურების თანხა, რომლის მიღებასაც ჯგუფი აპირებს მყიდველისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, მესამე მხარეთა სახელით მოხილავი თანხების გარდა.

მოგების აღიარება ხდება დისკონტებისა და დამატებითი ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

ჯგუფი მომსახურებას გასწევს ფიქსირებული და ცვლადი ფასის მქონე კონტრაქტების მიხედვით. მოგების აღიარება ხდება იმავე საანგარიშო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებული ფასის მქონე კონტრაქტებისთვის მოგების აღიარება ხდება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის ფაქტიურად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, იმ საერთო მომსახურების ნაწილის სახით, რომელიც უნდა იყოს გაწეული, ვინაიდან კლიენტი ღებულობს და გამოიყენებს სარგებელს ერთდროულად. ეს განისაზღვრება მომსახურების ფაქტიური დღეების თვეში სულ საკონტრაქტო დღეების საერთო რიცხვთან შეფარდების საფუძველზე.

იმ შემთხვევებში, როდესაც კონტრაქტები მოიცავს განხორციელების რამდენიმე ვალდებულებას, ტრანზაქციის ღირებულება ნაწილდება თითოეული ვალდებულების მიხედვით გაყიდვის ცალკეული ფასის საფუძველზე.

ფიქსირებული ფასის მქონე კონტრაქტების შემთხვევაში კლიენტი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება გადახდის თანხას, ხელშეკრულების საფუძველზე ხდება აქტივის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხელშეკრულების საფუძველზე ხდება ვალდებულების აღიარება.

თუკი კონტრაქტი მოიცავს ცვლად ანაზღაურებას, მოგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი მოსაზრება არ განიცდის უკუცვლილებას.

საიჯარო შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულებების საფუძველზე თანაბრად აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული საწყისი პირდაპირი ხარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და თანაბრად აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

მომსახურების სხვა მოსაკრებელი და ხარჯი. მომსახურების გაწევიდან მოგება აისახება იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა, წრფივი მეთოდით დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. კლიენტი ერთდროულად ღებულობს და გამოიყენებს სარგებელს. მეიჯარეებისთვის ანაზღაურებადი ხარჯებისაგან შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შეიძლება იქნას ანაზღაურებული ხელშეკრულების საფუძველზე. მომსახურების ანაზღაურება და სხვა მსგავსი ხარჯები შეიტანება მთლიან მოგებისთან დაკავშირებულ მთლიან ხარჯებში, ვინაიდან მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ ჯგუფი გამოდის პრინციპალის სახით.

გასართობი ცენტრის მომსახურებიდან შემოსავალი. ჯგუფი უწევს კლიენტებს მომსახურებას ხელშეკრულებების საფუძველზე ფიქსირებული ფასით. მომსახურების გაწევიდან მოგების აღიარება ხდება იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. მოგების აღიარება ხდება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის გაწეული მომსახურების ფაქტიური მოცულობის საფუძველზე.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფი არ მოელის რაიმე კონტრაქტების დადებას, რომელთა ფარგლებში მყიდველისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მყიდველის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, ჯგუფი არ ახდენს ტრანზაქციის რაიმე ღირებულების კორექტირებას ფულის დროში ღირებულების მხრივ.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავლის ასახვა ხდება ყველა სავალ ინსტრუმენტებისთვის დარიცხვის საფუძველზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეს მეთოდი მოიცავს, საპროცენტო შემოსავლის ნაწილის სახით, მთლიან საკომისიოს, რომელიც მიღებულია ხელშეკრულების მხარეთა შორის და რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, ყველა სხვა პრემიასა თუ დისკონტს.

მოსაკრებლები, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, მოიცავს წარმოქმნის მოსაკრებლებს, რომლებიც მიღებული თუ გადახდილია ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივისა შექმნასა თუ შეძენისთვის, მაგალითად, კრედიტუნარიანობის, გარანტიებისა თუ უზრუნველყოფის შეფასებისთვის, ასევე ინსტრუმენტის პირობების შეთანხმებისა და ტრანზაქციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

იმ ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შექმნილ თუ შეძენილ იქნა საკრედიტო გაუფასურებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირების განაკვეთი (მოსალოდნელი საწყისი საკრედიტო ზარალის ჩათვლით) სამართლიან ღირებულებამდე საწყისი აღიარებისას (ჩვეულებრივ წარმოადგენს შეძენის ფასს). შედეგად, ეფექტური პროცენტი კორექტირდება სესხის გათვალისწინებით.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივების მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, შემდეგის გარდა: (i) სესხების მიხედვით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები (ეტაპი 3), რომელთათვის საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით მათი ამორტიზირებული ღირებულების მიმართ, ECL რეზერვის გამოკლებით და (ii) ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეძენილ ან მიწოდებულ იქნა საკრედიტო უზრუნველყოფით და რომელთათვის ამორტიზირებული ღირებულებისადმი გამოიყენება საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, დაკორექტირებული სესხის გათვალისწინებით.

თანამშრომლებისთვის გადახდები. ხელფასის, შრომით ანაზღაურების, საქართველოს სახელმწიფო საპენსიო და სოციალურ ფონდებში ანაზღაურებები, ყოველწლიური ანაზღაურებადი შვებულება და ავადმყოფობის გამო შვებულება, პრემიები და არაფულადი შეძენა (როგორცაა ჯანდაცვის მომსახურება და საბავშვო ბაღები) დაირიცხება იმავე წელს, როდესაც შესაბამისი მომსახურება იქნა გაწეული ჯგუფის თანამშრომლებისთვის.

4 სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას ძირითადი შეფასებები და მოსაზრებები

ჯგუფი ახორციელებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და აქტივებსა და ვალდებულებებზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. შეფასებები და მოსაზრებები მუდმივად ექვემდებარება გადახედვას და დაფუძნებულია მენეჯმენტის გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე, მათ შორის იმ მომავალი მოვლენების მოლოდინზე, რომლებიც მიიჩნევა საფუძვლიანად არსებულ გარემოებებში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში მენეჯმენტი ასევე გამოთქვამს გარკვეულ მოსაზრებებს, გარდა იმისა, რაც დაკავშირებულია შეფასებებთან. მოსაზრებები, რომლებიც ახდენს ყველაზე არსებით გავლენას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, ხოლო შეფასებები, რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების არსებითი კორექტირება მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში, მოიცავს:

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების საწყისი აღიარება. ჩვეული საქმიანობის ფარგლებში ჯგუფი აწარმოებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. მსჯელობა გამოიყენება იმ ტრანზაქციების განსაზღვრისთვის, რომლებიც შეფასებულია საბაზრო ან არასაბაზრო პროცენტული განაკვეთებით, როცა ასეთი ტრანზაქციებისთვის არ არსებობს აქტიური ბაზარი. მსჯელობის საფუძველს წარმოადგენს არადაკავშირებულ მხარეებთან მსგავსი ტიპის ტრანზაქციების ფასწარმოქმნა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზი. დაკავშირებულ მხარეთა ნაშთების პირობები მოცემულია შენიშვნაში 7.

მარგი გამოყენების ვადა. ძირითადი საშუალებების ობიექტებისა და საინვესტიციო უძრავი ქონების ობიექტების მარგი გამოყენების ვადის შეფასება მიეკუთვნება მსჯელობის საგანს ანალოგიურ აქტივებთან მუშაობის გამოცდილების საფუძველზე. აქტივებში ასახული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი ძირითადად მოხმარდება გამოყენების გზით. თუმცა სხვა ფაქტორები, როგორცაა ტექნიკური თუ კომერციული დაძველება და ცვთა, ხშირად იწვევს აქტივებში ასახული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. მენეჯმენტი აფასებს მარგი გამოყენების დარჩენილ ვადებს აქტივების მიმდინარე ტექნიკური პირობებისა და იმ სავარაუდო ვადის მიხედვით, როდესაც მოსალოდნელია ჯგუფისთვის აქტივებისგან სარგებლის მიღება. განიხილება შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვთა, რომელიც დამოკიდებულია საექსპლუატაციო ფაქტორებსა და ტექნიკური მომსახურების პროგრამაზე; (გ) ტექნიკური თუ კომერციული დაძველება, წარმოქმნილი საბაზრო პირობების ცვლილებების შედეგად.

4 სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას ძირითადი შეფასებები და მოსაზრებები (გაგრძელება)

თუკი მარგი გამოყენების აქტიური ვადა იქნება მენეჯმენტის შეფასებებთან შედარებით 10%-ზე მეტად განსხვავებული, ამორტიზაციაზე გავლენა წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, იქნებოდა 401 ათასი ლარი.

5 ახალი და შესწორებული სტანდარტებისა და შესწორებების გამოყენება

„ფინანსური ინსტრუმენტები“ ფასს (IFRS) 9 და „კლიენტებთან ხელშეკრულებიდან ამონაგები“ ფასს (IFRS) 15-ის მიღება მოხდა 2018 წლის 1 იანვრამდე, ამიტომ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არავითარი ცვლილება არ გამოიყენება და არ არის გამჟღავნებული ამ მიზნით.

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები

გამოცემულია ზოგიერთი ახალი სტანდარტი და განმარტება, რომლებიც სავალდებულოა წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2019 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდეგ და რომლებიც ჯგუფს არ მიუღია ვადამდელად.

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“ (გამოცემულია 2016 წლის 1 იანვრის და შედის ძალაში წლიური პერიოდებიდან, რომლებიც იწყება 2019 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ). ახალი სტანდარტი ადგენს იჯარის ხელშეკრულებების აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და გამჟღავნების პრინციპებს. იჯარის ყველა ხელშეკრულება იწვევს იმას, რომ მოიჯარე იღებს უფლებას გამოიყენოს აქტივი იჯარის ვადის დასაწყისისთვის და, თუკი საიჯარო გადახდები წარმოებს დროთა განმავლობაში, ასევე იღებს დაფინანსებას. შესაბამისად, ფასს (IFRS) 16 აუქმებს იჯარის კლასიფიცირებას საოპერაციო თუ ფინანსური იჯარის სახით, როგორც ამას თხოულობს ასს (IAS) 17, და ამის მაგივრად შემოაქვს ერთი მოიჯარისთვის აღრიცხვის მოდელი. მოიჯარე იქნება ვალდებული აღიაროს: (ა) აქტივები და ვალდებულებები არანაკლებ 12 თვის ვადის მქონე იჯარის ყველა ხელშეკრულების ფარგლებში, თუკი საბაზისო აქტივს არ აქვს დაბალი ღირებულება; და (ბ) საიჯარო აქტივების ამორტიზაცია იჯარის ვალდებულებების პროცენტებისგან ცალკე მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის ანგარიშში. ფასს (IFRS) 16 ძირითადად გადააქვს მოიჯარის საბუღალტრო აღრიცხვის ვალდებულებები ასს (IAS) 17-ში. შესაბამისად, მოიჯარე აგრძელებს თავისი იჯარის კლასიფიცირებას საოპერაციო თუ ფინანსური იჯარის სახით და იჯარის ამ ორი სახეობის განსხვავებულად აღრიცხვას.

ჯგუფმა შეაფასა ახალი სტანდარტის გავლენა თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე და დარწმუნდა, რომ არ არის მოსალოდნელი გამოყენების უფლების მქონე რაიმე არსებითი აქტივების აღიარება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ფასს 17 „დაზღვევის ხელშეკრულებები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2021 წლის 1 იანვრიდან და ამ თარიღის შემდგომ). ფასს 17 ცვლის ფასს 4-ს, რომლითაც კომპანიებს მიეცა სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვის უფლება არსებული პრაქტიკის გამოყენებით. შედეგად, ინვესტორებს გაუჭირდათ სხვა ანალოგიური კომპანიების ფინანსური მონაცემების შედარება. ფასს 17 წარმოადგენს ერთიან პრინციპებზე დაფუძნებულ სტანდარტს დაზღვევის ყველა ტიპის ხელშეკრულებებისთვის, მზღვეველის გადაზღვევის ხელშეკრულებების ჩათვლით. სტანდარტი მოითხოვს დაზღვევების ხელშეკრულებათა ჯგუფების აღიარებასა და შეფასებას შემდეგის მიხედვით: (i) რისკის მიხედვით დაკორექტირებული მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება (შესრულებული ფულადი ნაკადები), რომელიც მოიცავს შესრულებული ფულადი ნაკადების შესახებ მთელ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას ისეთნაირად, რომ შეესაბამებოდეს დაკვირვებად საბაზრო ინფორმაციას; დამატებული (თუკი ეს მნიშვნელობა არის ვალდებულება) და გამოკლებული (თუკი ეს მნიშვნელობა არის აქტივი); (ii) ხელშეკრულებათა ჯგუფში განსაზღვრული თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას (მომსახურების სახელშეკრულებო მარჟა). მზღვევები აღიარებენ დაზღვევის ხელშეკრულებათა ჯგუფიდან მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი ახორციელებენ სადაზღვევო დაფარვას და თავისუფალი არიან რისკისგან. თუკი ხელშეკრულებათა ჯგუფი არის ან გახდება ზარალიანი, ჯგუფი დაუყოვნებლივ აღიარებს ზარალს. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ახალი სტანდარტის გავლენას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

IFRIC 23 განმარტება „საგადასახადო შემოსავლებთან მიმართებაში გაურკვევლობა“ (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს და შედის ძალაში 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული პერიოდებისთვის და ამ თარიღის შემდგომ). ასს (IAS) 12 განსაზღვრავს, თუ როგორ უნდა მოხდეს მიმდინარე და გადავადებული გადასახადის აღრიცხვა, მაგრამ არა იმას, თუ როგორ უნდა აისახოს გაურკვევლობის გავლენა. განმარტება განსაზღვრავს, თუ როგორ უნდა იყოს გამოყენებული ასს (IAS) 12 მოთხოვნები აღიარებასა და შეფასებასთან დაკავშირებით, როდესაც არსებობს გაურკვევლობა მოგების გადასახადის რეჟიმების მხრივ. ჯგუფმა უნდა განსაზღვროს, უნდა იყოს თუ არა განხილული ყოველი გაურკვეველი საგადასახადო რეჟიმი ცალ-ცალკე ან ერთ თუ რამდენიმე სხვა გაურკვეველ საგადასახადო რეჟიმებთან ერთად, იმისდა მიხედვით, თუ რომელი მიდგომა უკეთ ახდენს გაურკვევლობის გადაწყვეტას. ჯგუფი უნდა ხელმძღვანელობდეს იმით, რომ საგადასახადო ორგანო შეამოწმებს იმ თანხებს, რომელთა შემოწმების უფლება მას გააჩნია, და სრულად უნდა იგოდეს ამასთან დაკავშირებული ინფორმაცია ასეთი შემოწმების ჩატარებისას. თუკი ჯგუფი დაასკვნის, რომ ნაკლებად სავარაუდოა, რომ საგადასახადო ორგანო გამოიყენებს გაურკვეველ საგადასახადო რეჟიმს, გაურკვევლობის გავლენა იქნება ასახული შესაბამისი დასაბეგრი მოგებისა თუ ზარალის, დასაბეგრი ბაზების, გამოყენებული საგადასახადო ზარალის, გამოუყენებელი საგადასახადო კრედიტებისა თუ საგადასახადო განაკვეთების განსაზღვრისას, უფრო სავარაუდო თანხისა ან მოსალოდნელი ღირებულების გამოყენების გზით, იმისდა მიხედვით, თუ რომელი მეთოდისგან მოელის ჯგუფი გაურკვევლობის უკეთ გადაწყვეტას. ჯგუფი ასახავს იმ ფაქტებისა და გარემოებების ან ახალი ინფორმაციის ცვლილების გავლენას, რომლებიც ზემოქმედებას ახდენს განმარტებით მოთხოვნილ

მოსაზრებებსა თუ შეფასებებზე, ისევე როგორც ბუღალტრულ შეფასებაში ცვლილებაზე. ფაქტებსა და გარემოებებში ან ახალ ინფორმაციაში ცვლილებების,

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები (გაგრძელება)

რომლებსაც შეუძლია გამოიწვიოს მოსაზრებისა თუ შეფასების გადაფასება, მაგალითები მოიცავს, მაგრამ არ შემოისაზღვრება საგადასახადო ორგანოს შემოწმებასა და ქმედებას, საგადასახადო ორგანოს მიერ დადგენილ წესებში ცვლილებებს, საგადასახადო ორგანოს შემოწმებისთვის მოქმედების ვადის ან განმეორებითი საგადასახადო შემოწმების ვადის ამოწურვას. ცალკეულმა შეუთანხმებლობამ ან უთანხმოებამ გადასახადო ორგანოს მხრიდან საგადასახადო რეჟიმთან დაკავშირებით, ნაკლებად სავარაუდოა, რომ გამოიწვიოს ისეთი ფაქტებისა და გარემოებების ან ახალი ინფორმაციის ცვლილება, რომელიც ზემოქმედებას ახდენს განმარტებით მოთხოვილ მოსაზრებებსა და შეფასებებზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს განმარტების გავლენას თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

უარყოფითი კომპენსაციით ვადამდელი დაფარვის თავისებურებები - ფასს 9-ის შესწორებები (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2019 წლის 1 იანვარს და ამ თარიღის შემდგომ). შესწორებები იძლევა ზოგიერთი ისეთი სესხისა და სავალ ფასიანი ქაღალდის ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასების შესაძლებლობას, რომლებიც შესაძლოა იყოს წინასწარ ანაზღაურებული, თანხით, რომელიც ამორტიზირებულ ღირებულებაზე ნაკლებია, მაგალითად, სამართლიანი ღირებულებით ან თანხით, რომელიც მოიცავს მსესხებლისთვის გადახდას დაქვემდებარებულ გონივრულ კომპენსაციას, რომელიც უდრის საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის მატების ეფექტს ინსტრუმენტის მოქმედების დარჩენილი ვადის მანძილზე. გარდა ამისა, სტანდარტის ძირითად ნაწილში დასკვნისთვის დამატებული ტექსტი ადასტურებს ფასს 9-ის სახელმძღვანელო მითითებას იმის თაობაზე, რომ ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ზოგიერთი ფინანსური ვალდებულების ცვლილება ან გადაცემა, რომელიც არ იწვევს აღიარების შეწყვეტას, იწვევს მოგებას ან ზარალს მოგება-ზარალის შემადგენლობაში. შესაბამისად, ანგარიშვალდებულ ორგანიზაციებს უმეტეს წილად არ შეეძლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გადახედვა სესხის დარჩენილი ვადისთვის, სესხის ცვლილებებისას მოგებას ან ზარალზე ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით.

ასს (IAS) 28 შესწორებები „ასოცირებულ და ერთობლივ საწარმოებში გრძელვადიანი მონაწილეობის წილები“ (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2019 წლის 1 იანვრიდან და შემდგომ). შესწორებები განმარტავს, რომ ანგარიშვალდებულმა კომპანიებმა უნდა გამოიყენონ ფასს 9 იმ პრივილეგიურ აქციებსა და ანალოგიურ ინსტრუმენტებში გრძელვადიანი სესხებთან მიმართებაში, რომლებიც წარმოადგენს ინვესტიციების ობიექტში წმინდა ინვესტიციებს ნაწილს წილობრივი მონაწილეობის მეთოდით, მანამ, სანამ ისინი შეძლებენ შეამცირონ ასეთი საბალანსო ღირებულება ინვესტიციების ობიექტების ზარალის იმ წილზე, რომელიც აღემატება ინვესტორის წილის თანხას ჩვეულებრივ აქციებში.

ფასს-ის ყოველწლიური გაუმჯობესების ციკლი 2015-2017 წწ - ფასს 3, ფასს 11, ასს 12 და ასს 23 შესწორებები (გამოცემულია 2017 წლის 12 დეკემბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2019 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ). ვიწრო სფეროს ცვლილებები მოიცავს ოთხ სტანდარტს. ფასს 3-ში განიმარტება, რომ მყიდველმა უნდა მოახდინოს ერთობლივ ოპერაციებში მისი მონაწილეობის ადრე კუთვნილი წილის გადაფასება, როდესაც მასზე გადადის ბიზნესზე კონტროლი. და, პირიქით, ფასს 11 ახლა პირდაპირ განმარტავს, რომ ინვესტორმა არ უნდა მოახდინოს მისი ადრე კუთვნილი წილის გადაფასება, როდესაც მასზე გადადის ერთობლივ ოპერაციაზე ერთობლივი კონტროლი, იმ მოთხოვნების შესაბამისად, როდესაც ასოცირებული კომპანია ხდება ერთობლივი საწარმო ან პირიქით. ფასს (IAS) 12 განმარტავს, რომ კომპანია აღიარებს მოგების გადასახადზე გადახდილი დივიდენდების ყველა საგადასახადო შედეგს, თუკი მან აღიარა შესაბამისი განაწილებადი მოგების მომტანი ოპერაციები თუ მოვლენები მოგება-ზარალისა ან სხვა მთლიანი შემოსავლის შემადგენლობაში. ამჟამად ნათელია, რომ ეს მოთხოვნა გამოიყენება ნებისმიერ გარემოებებში, თუკი კაპიტალის სახით კლასიფიცირებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე გადახდები წარმოადგენს მოგების განაწილებას და არა მართო იმ შემთხვევებში, როდესაც საგადასახადო შედეგები არის განსხვავებული საგადასახადო განაკვეთების შედეგი განაწილებული და გაუნაწილებელი მოგებისთვის. შესწორებული ასს (IAS) 23 ამჟამად შეიცავს მკაფიო მითითებას იმის თაობაზე, რომ სესხები, მიღებული სპეციალურად აღნიშნული აქტივის დაფინანსებისთვის, გამოირიცხება კაპიტალიზაციისთვის მისაღები სესხების ხარჯების ერთობლიობიდან მხოლოდ მანამდე, სანამ კონკრეტული აქტივი არ იქნება პრაქტიკულად დასრულებული.

ასს (IAS) 19 „გემის შესწორება, შემცირება ან დაფარვა“ შესწორება (გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2019 წლის იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ). შესწორებები მიუთითებს, თუ როგორ უნდა იყოს განსაზღვრული საპენსიო ხარჯები დადგენილი გადახდების მქონე საპენსიო გეგმის შეცვლისას. გემის ცვლილებების შემთხვევაში - ცვლილება, შემცირება თუ დაფარვა - ასს 19 მოითხოვს დადგენილი გადახდების მქონე წმინდა ვალდებულებისა თუ აქტივის გადაფასებას. შესწორებები მოითხოვს ამ გადაფასებიდან გამომდინარე განახლებული მოსაზრებების გამოყენებას გეგმის ცვლილების შემდეგ დარჩენილი საანგარიშო პერიოდის მანძილზე მომსახურებისა და წმინდა პროცენტზე მიმდინარე ხარჯების განსაზღვრის მიზნით. ასს 19-ში ცვლილების შეტანამდე არ იყო მითითებული, თუ როგორ უნდა განისაზღვროს ხარჯები გეგმის ცვლილების შემდეგ დარჩენილ პერიოდში. მოსალოდნელია, რომ განახლებული მოსაზრებების მოთხოვნით შესწორებები მიაწვდის სასარგებლო ინფორმაციას ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს.

ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური სტრუქტურის შესწორებები (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2020 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ). შესწორებული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს შეფასების შესახებ ახალ თავს; ფინანსური შედეგების ანგარიშგების სახელმძღვანელოს; გაუმჯობესებულ განსაზღვრებებსა და მითითებებს - კერძოდ, ვალდებულებების განსაზღვრას, და ისეთი მნიშვნელოვანი სფეროების განმარტებებს, როგორიცაა მენეჯმენტის როლი, შეფასების სიფრთხილე და გაურკვევლობა ფინანსურ ანგარიშგებაში.

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები (გაგრძელება)

ბიზნესის განსაზღვრა - ფასს 3-ის შესწორებები (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს და შედის ძალაში შენაძენებისთვის წლიური პერიოდებისთვის დაწყებული 2020 წლის 1 იანვრიდან ან შემდგომ). შესწორებებში გადაიხედა ბიზნესის განსაზღვრა. ბიზნესს უნდა გააჩნდეს საწყისი მონაცემები და არსებითი პროცესი, რომლებსაც ერთობლივად შეაქვს მნიშვნელოვანი წვლილი გასვლითი მონაცემების შექმნაში. ახალი სახელმძღვანელო უზრუნველყოფს იმის შეფასების საფუძველს, როდესაც არსებობს საწყისი მონაცემები და არსებითი პროცესი, მათ შორის ადრეულ სტადიაზე მყოფი კომპანიებისთვის, რომლებსაც არ აქვთ შედეგები. ბიზნესის სახით კლასიფიკაციის პირობას წარმოადგენს ორგანიზებული სამუშაო ძალის არსებობა, თუკი არ არის შედეგები. ტერმინის „შედეგები“ განსაზღვრება შევიწროებულია, რათა იყოს ფოკუსირებული მომხმარებლისთვის გაწეულ ისეთი საქონელსა თუ მომსახურებაზე, რომელსაც მოაქვს საინვესტიციო შემოსავალი ან სხვა შემოსავალი, და ის გამორიცხავს უფრო დაბალი ხარჯების ფორმით შემოსავლებს და სხვა ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე, აღარ არის საჭირო იმის შეფასება, თუ შეუძლია ბაზრის მონაწილეებს ჩაანაცვლონ გამოტოვებული ელემენტები ან მოხდინონ შეძენილი საქმიანობისა და აქტივების სახეობების ინტეგრირება. სუბიექტს შეუძლია გამოიყენოს „კონცენტრაციის ტესტი“.

შეძენილი აქტივები არ წარმოადგენს ბიზნესს, თუკი შეძენილი მთლიანი აქტივების პრაქტიკულად მთელი სამართლიანი ღირებულება კონცენტრირებულია ერთ აქტივში (ან ანალოგიურ აქტივთა ჯგუფში). შესწორებები არის პერსპექტივაზე გათვლილი, და ჯგუფი გამოიყენებს მათ და შეაფასებს მათ გავლენას 2020 წლის 1 იანვრიდან.

არსებითობის განსაზღვრა - ასს (IAS) 1 და ასს 8-ის შესწორებები (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდგომ). შესწორებები განმარტავს არსებითობის განსაზღვრას და მისი გამოყენების წესს სახელმძღვანელოში ჩართვის გზით იმ განსაზღვრით, რომელიც აქამდე მოყვანილი იყო ფასს-ის სხვა ადგილას. გარდა ამისა, განსაზღვრის განმარტებები გაუმჯობესებულია. შესწორებები უზრუნველყოფს, რომ არსებითობის განსაზღვრება შესაბამისობაშია ფასს-ის ყველა სტანდარტთან. ინფორმაცია არის არსებითი, თუკი მის გამოტოვებას, დამახინჯებას ან დაფარვას სავსებით საფუძვლიანად შეუძლია გავლენის მოხდენა იმ საერთო დანიშნულების ფინანსურ ანგარიშგებაზე, რომელშიც წარდგენილია ინფორმაცია კონკრეტული ანგარიშვალდებული კომპანიის შესახებ, და მომხმარებელთა მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე. ამჟამად ჯგუფი აფასებს შესწორებების გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

თუკი სხვაგვარად არ არის მითითებული, ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენს არსებით გავლენას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

7 ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ჩვეულებრივ მხარეები მიიჩნევა დაკავშირებულად, თუკი მხარეები იმყოფებიან ერთობლივი კონტროლის ქვეშ ან თუკი ერთ-ერთ მხარეს აქვს შესაძლებლობა აკონტროლოს მეორე მხარე ან შეუძლია მოახდინოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივად აკონტროლოს მეორე მხარე ფინანსური და საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის განხილვისას განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა ურთიერთობების არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

საკვანძო მენეჯმენტის ანაზღაურება საკვანძო მენეჯმენტი მოიცავს ჯგუფის დირექტორებს, რომლებიც მართვას უწევენ ჯგუფის საქმიანობის სხვადასხვა მიმართულებებს.

2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, დაუფარავი ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
სესხები	349	-
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	-	25

2017 წლის 31 დეკემბრისთვის, დაუფარავი ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
სესხები	314	-
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	-	91

2017 წლის 1 იანვრისთვის დაუფარავი ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
სესხები	280	-
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	-	-

დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების მუხლები 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
ფინანსური ხარჯები	35	-
პერსონალის ხარჯები	-	251

დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების მუხლები 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
კაპიტალიზებული სესხების ხარჯები	35	-

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
ათასი ლარი		
პერსონალის ხარჯები	-	367

8 ძირითადი საშუალებები (ქონება, საწარმო და აღჭურვილობა)

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების ცვლილებები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	მიწა	შენობა	მანქანა- დანადგარები და აღჭურვილობა	ოფისის აღჭურვილობა	მიმდინარე მშენებლობა	სხვა	სულ
ღირებულება 2017 წლის 1 იანვრისთვის	-	-	-	20	-	-	20
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	(3)	-	-	(3)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 1 იანვრისთვის	-	-	-	17	-	-	17
დამატებები	-	-	-	370	3,360	607	4,337
ცვეთა	-	-	-	(20)	-	(7)	(27)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	-	-	-	367	3,360	600	4,327
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	-	-	-	390	3,360	607	4,357
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	(23)	-	(7)	(30)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	-	-	-	367	3,360	600	4,327
დამატებები	-	-	671	1,219	-	138	2,028
ამოღებები	-	-	-	(4)	(11)	-	(15)
გადაცემები	-	-	3,349	-	(3,349)	-	-
გადაცემები საინვესტიციო საკუთრებიდან	1,163	4,403	-	-	-	-	5,566
ცვეთის ხარჯი	-	(88)	(325)	(522)	-	(143)	(1,078)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,163	4,315	3,695	1,060	-	595	10,828
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,163	4,403	4,020	1,605	-	745	11,936
დაგროვილი ცვეთა	-	(88)	(325)	(545)	-	(150)	(1,108)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,163	4,315	3,695	1,060	-	595	10,828

ზემოთ მითითებული აქტივები დაგირავებულია სესხების უზრუნველყოფის სახით. დაგირავებული და შეზღუდული აქტივების შესახებ დეტალური ინფორმაციის მისაღებად იხილეთ შენიშვნა 19.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ძირითადი საშუალებები მოიცავს მიწის ნაკვეთსა და შენობას, მდებარე მისამართზე: საქართველო, თბილისი, რუსთაველის გამზირი, 2/4. სამშენებლო ნაწილი შედგება შპს გალერია თბილისის ადმინისტრაციული ოფისისგან და გასართობი ცენტრისგან „რია-რია“, რომელიც იმართება შვილობილი კომპანიის მიერ, დაკავებული ფართობით, შესაბამისად, 576კვ. მ და 1,153 კვ. მ.

მანქანა-დანადგარები ძირითადად შედგება „რია-რია“ გასართობი ცენტრის ატრაქციონებისგან.

2018 წელს ძირითადი საშუალებების შეძენასა და მშენებლობასთან დაკავშირებულ სესხებზე კაპიტალიზებული ხარჯები არ ყოფილა (2017 წელს კაპიტალიზებულ იქნა ხარჯები სესხებზე, რომლებიც დაკავშირებულია „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისის და გასართობ ცენტრ „რია-რია“-ს მშენებლობასთან, თანხით 225 ათასი ლარი).

9 საინვესტიციო ქონება

ათასი ლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მიმდინარე მშენებლობა	სულ
ღირებულება 2017 წლის 1 იანვრისთვის	43,292	-	24,235	67,527
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 1 იანვრისთვის	43,292	-	24,235	67,527
დამატებები	-	-	99,512	99,512
გადაცემა	-	121,145	(121,145)	-
ცვეთა	-	(210)	-	(210)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	43,292	120,935	2,602	166,829
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	43,292	121,145	2,602	167,039
დაგროვილი ცვეთა	-	(210)	-	(210)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	43,292	120,935	2,602	166,829
დამატებები	-	5,519	13,107	18,626
გადაყვანა ძირითად საშუალებებში	(1,163)	(4,403)	-	(5,566)
პერიოდის ცვეთა	-	(3,830)	-	(3,830)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	42,129	118,221	15,709	176,059
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	42,129	122,261	15,709	180,099
დაგროვილი ცვეთა	-	(4,040)	-	(4,040)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	42,129	118,221	15,709	176,059

ჯგუფის საინვესტიციო უძრავი ქონება მოიცავს სავაჭრო ცენტრს გალერია თბილისი, სასტუმროს, საოფისე ფართებს, ჰოსტელსა და შესაბამის მიწის ნაკვეთებს მდებარე მისამართზე: საქართველოში, თბილისში, რუსთაველის გამზირი, 2/4. საინვესტიციო აქტივები დაგირავებულია სესხების უზრუნველყოფის სახით. დაგირავებული და შეზღუდული აქტივების შესახებ უფრო დეტალური ინფორმაციის მისაღებად იხილეთ შენიშვნა 19.

მიმდინარე მშენებლობა მიეკუთვნება სასტუმროს (3,887 კვ.მ), ჰოსტელს (2,037 კვ.მ) და საოფისე ფართებს (2,526 კვ.მ-ის საერთო ფართობით). სასტუმროს, ჰოსტელისა და ოფისების მიმდინარე ღირებულება შეადგენს 10,498 ათას ლარს, 2,290 ათას ლარს და

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

2,920 ათას ლარს 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობის (2017: 1,426 ათასი ლარი, 514 ათასი ლარი და 649 ათასი ლარი). შესაბამისი თანხა გადაყვანილია შენობის კატეგორიაში მომდევნო პერიოდში. დეტალურად იხილეთ შენიშვნა 24.

საინვესტიციო ქონება ექვემდებარება ყოველწლიურ შეფასებას სამართლიანი ღირებულებით, 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დამოუკიდებელი პროფესიულად კვალიფიცირებული შემფასებლის მიერ, რომელსაც აქვს საქართველოში ანალოგიური უძრავი ქონების შეფასების ბოლოდროინდელი გამოცდილება. სამართლიანი ღირებულების შეფასების შესახებ უფრო დეტალური ინფორმაციის მისაღებად იხილეთ შენიშვნა 22.

2018 წელს კაპიტალიზირებულ იქნა ხარჯები სესხებზე, რომლებიც დაკავშირებულია საინვესტიციო უძრავი ქონების შეძენასა და მშენებლობასთან, 961 ათასი ლარის ოდენობით (2017: 7,262 ათასი ლარი, საიდანაც 225 ათასი ლარი დაკავშირებული იყო „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისის და გასართობ ცენტრ „რია-რია“-ს მშენებლობასთან და 2018 წელს გადატანილ იქნა ძირითადი საშუალებების კატეგორიაში).

როცა ჯგუფი არის მოიჯარე, მომავალი მინიმალური იჯარის გადახდები, მისაღები გამოუხმობი ოპერაციული იჯარის ფარგლებში, არის შემდეგი:

ათასი ლარი	2018	2017
არაუმეტეს 1 წლისა	34,463	5,448
1 წელზე მეტი და არაუმეტეს 5 წლისა	-	28,272
5 წელზე მეტი	-	-
სულ საოპერაციო იჯარის დებიტორული დავალიანება მისაღები 31 დეკემბრისთვის	34,463	33,720

10 სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018წ.	31 დეკემბერი 2017წ.	1 იანვარი 2017წ.
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	2,536	1,940	-
სხვა დებიტორული დავალიანება	10	2	-
გაუფასურების რეზერვის გამოქვითვა	-	-	-
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ფარგლებში	2,546	1,942	-
სხვა წინასწარი გადახდები	579	606	499
გაუფასურების რეზერვის გამოქვითვა	-	-	-
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება 31 დეკემბრისთვის	3,125	2,548	499

ჯგუფი მიმართავს ფასს (IFRS) 9-ის გამარტივებულ იმ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც იყენებს მოსალოდნელი ზარალის რეზერვს გამოყენების მთელი ვადის განმავლობაში მთლიანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება დაჯგუფებულ იქნა საკრედიტო რისკისა და ვადაგადაცილებული დღეების ერთობლივი მახასიათებლების საფუძველზე.

ჯგუფის სავაჭრო დებიტორული დავალიანების მთლიანი ნაშთი მოიცავს მეიჯარეების დებიტორულ დავალიანებას, რომლისთვისაც ECL შეფასება ტარდება ინდივიდუალურ საფუძველზე. ზარალის მოსალოდნელი დონეები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროფილებს 36 თვის პერიოდში 2018 წლის 31 დეკემბრამდე და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც გაწეულ იქნა ამ პერიოდის მანძილზე. წინა პერიოდის საპროგნოზო ზარალი ექვემდებარება კორექტირებას იმ მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის გათვალისწინებით, რომლებიც გავლენას ახდენს კლიენტების უნარზე დაფარონ კრედიტორული დავალიანება. ჯგუფმა განსაზღვრა გაცვლითი კურსი და მშპ როგორც ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორები და, შესაბამისად, ახდენს ისტორიული მაჩვენებლების კორექტირებას ამ ფაქტორების მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე. ინდივიდუალური შეფასებისთვის ასევე გათვალისწინებულია ცალკეული კლიენტებისა და იმ სექტორების პერსპექტივები, სადაც ეს კლიენტების მუშაობენ.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

Galleria Tbilisi Group

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები – 2018 წლის 31 დეკემბერი

სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე საკრედიტო ზარალის რეზერვი განისაზღვრება ქვემოთ მოყვანილი რეზერვების ცხრილის მიხედვით. დარეზერვების მატრიცა ეფუძნება დღეთა იმ რაოდენობას, რომელზედაც აქტივი არის ვადაგადაცდილებული:

მთლიანი ღირებულების %-ში	დანაკარგის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	მარგი გამოყენების ECL
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება			
- მიმდინარე	0%	2,536	-
სულ სავაჭრო დებიტორული დავალიანება (მთლიანი საბალანსო ღირებულება)		2,536	-
საკრედიტო დანაკარგის რეზერვი		-	-
სულ სავაჭრო დებიტორული დავალიანება (საბალანსო თანხა)		2,536	-

არ არსებობს არადისკონტირებული ECL საწყისი აღიარებისას სასესხოდ გაუარესებული შესყიდული თუ წარმოქმნილი (POCI) აქტივებისთვის, რომლებიც აღიარებულია პერიოდის განმავლობაში.

დეფოლტის განაკვეთი უდრის 0%-ს, ვინაიდან სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ნაშთები მოიცავს მოიჯარეების ნაშთებს, რომლებიც სტატისტიკურად ექვემდებარება გადახდას აღიარებიდან ორი-სამი კვირის მანძილზე. შესაბამისად, ECL არ იქნა აღიარებული 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის.

11 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
ფული სალაროში	51	-	-
საბანკო ნაშთები გადასახდელი მოთხოვნისამებრ	5,303	2,168	43
შეზღუდული ფული	-	309	-
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	5,354	2,477	43

საბანკო ნაშთები გადასახდელი მოთხოვნისამებრ, ძირითადად განთავსებულია ორ წამყვან ქართულ ბანკში, რომელთათვის Moody's-ის სარეიტინგო სისტემის მიერ მინიჭებულია "Ba3" საკრედიტო რეიტინგი. უმნიშვნელო თანხა განთავსებულია ორ ქართულ ბანკში, რომელთაც Standard and Poor's სარეიტინგო სისტემის მიერ მინიჭებული აქვს BB-ზე ნაკლები საკრედიტო რეიტინგი.

12 საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი გადახდილი კაპიტალი

ათასი ლარი	საწესდებო კაპიტალი
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრისთვის	28,967
გაზრდილი საინვესტიციო ქონების გადაცემით	4,075
გაზრდილი ფულის შეტანით	34,517
შემცირებული ფულის ამოღებით	(3,584)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	63,975
გაზრდილი საინვესტიციო ქონების გადაცემით	-
გაზრდილი ფულის შეტანით	-
შემცირებული ფულის ამოღებით	(247)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	63,728

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

დამატებით გადახდილი კაპიტალი წარმოადგენს ძირითად კაპიტალში იმ შენატანების (საინვესტიციო ქონება) საბალანსო ღირებულებაზე სამართლიანი ღირებულების გადაჭარბებას, რომლებიც განხორციელებულია სს „უნივერსალი თბილისი“ და შპს „კაფე თბილისი-5“-ის მიერ ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში მისი დაფუძნებისას.

13 სესხები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სესხები მშობელი კომპანიიდან	349	314	280
სესხები საფინანსო ინსტიტუტებიდან	117,736	111,846	25,282
სულ სესხები	118,085	112,160	25,562

ჯგუფის სესხები დენომინირებულია ვალუტებში შემდეგნაირად:

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სესხები:			
- ლარში	349	314	280
- დოლარში	117,736	111,846	25,282
სულ სესხები	118,085	112,160	25,562

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივების შესახებ დეტალური ინფორმაციის მისაღებად იხილეთ შენიშვნა 19.

ჯგუფი არ ახორციელებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ დაუდია ჰეჯირების რაიმე შეთანხმებები უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ თავის ვალდებულებებსა თუ საპროცენტო განაკვეთებთან დაკავშირებულ რისკებთან მიმართებაში.

სესხები საბალანსო ღირებულება და სამართლიანი ღირებულება არის შემდეგი:

ათასი ლარი	საბალანსო ღირებულება			სამართლიანი ღირებულება		
	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სესხები მშობელი კომპანიიდან	349	314	280	349	314	280
სესხები საფინანსო ინსტიტუტებიდან	117,736	111,846	25,282	117,736	111,846	25,282
სულ სესხები	118,085	112,160	25,562	118,085	112,160	25,562

მიმდინარე სესხების სამართლიანი ღირებულება უდრის მათ საბალანსო ღირებულებას, ვინაიდან დისკონტირების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი.

დაფარვის ვადები და საპროცენტო განაკვეთები სესხის გამცემი პირების მიხედვით:

	საპროცენტო განაკვეთები	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სესხი სს თიბისი ბანკიდან	8.8% - 9%	08.02.2031	76,408	77,803	-
სესხი სს ბაზისბანკიდან	8.8% - 9%	08.02.2031	23,826	22,624	-
სესხი სს ვითობი ბანკიდან	8.8% - 9%	08.02.2031	17,502	11,419	25,282
სესხი შპს მოვატ ჯორჯიიდან	20%	31.12.2019	349	314	280
სულ სესხები			118,085	112,160	25,562

ფინანსური აქტივობისაგან წარმოქმნილი ვალდებულებების შეჯერება

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

13 სესხები (გაგრძელება)

წმინდა ვალის შეჯერება. ცხრილში ქვემოთ მოყვანილია ჯგუფის ფინანსური საქმიანობიდან გამომდინარე წმინდა ვალისა და ვალდებულებების ცვლილებების ანალიზი ყოველი წარმოდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების მუხლები მოყვანილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშში დაფინანსების სახით.

ათასი ლარი	სესხები
წმინდა ვალი 2017 წლის 1 იანვრისთვის	25,562
ძირი თანხის დამატება	109,375
დარიცხული პროცენტი	5,981
ძირი თანხის გადახდა	(26,195)
პროცენტის გადახდა	(6,265)
სავალუტო კურსით კორექტირება	3,702
წმინდა ვალი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	112,160
ძირი თანხის დამატება	17,118
დარიცხული პროცენტი	10,977
ძირი თანხის გადახდა	(14,466)
პროცენტის გადახდა	(9,712)
სავალუტო კურსით კორექტირება	2,008
წმინდა ვალი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	118,085

14 სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება	672	722	60
ვალდებულებები ქონებისა და აღჭურვილობის შემენისთვის	1,114	1,451	1,126
სულ ფინანსური კრედიტორული დავალიანება სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების ფარგლებში	1,786	2,173	1,186
თანამშრომელთა დარიცხული ბენეფიტების ხარჯები	24	93	-
მიღებული წინასწარი გადახდები	9	5	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,819	2,271	1,186

15 კრედიტორული დავალიანება საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის

ჯგუფს აქვს სპეციალური შეთანხმება შპს „ანაგისტან“, რომელმაც განახორციელა საინვესტიციო უძრავი ქონების სამშენებლო სამუშაოები, და ეს შეთანხმება ითვალისწინებს შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების ღირებულებიდან 5% თანხის დაკავებას. დაკავებული თანხის ნახევარი გადაიხდევენება მიმწოდებლისთვის შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისას, ხოლო მეორე ნახევარი - გარანტიის ერთწლიანი ვადის ამოწურვისას. სამშენებლო სამუშაოების საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტი ხელმოწერილ იქნა 2018 წლის ოქტომბერში. კრედიტორული დავალიანება, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უნდა იყოს დაფარული მომდევნო საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში.

16 შემოსავლის ანალიზი კატეგორიების მიხედვით

შემოსავლის ანალიზი კატეგორიების მიხედვით:

ათასი ლარი	2018	2017
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	18,714	2,008
კლიენტებთან კონტრაქტებიდან შემოსავალი	6,639	-
სულ შემოსავალი	25,353	2,008

ჯგუფი ღებულობს შემოსავალს ერთადერთი ლოკაციიდან: საქართველო, თბილისი, რუსთაველის გამზირი, 2/4, (სავაჭრო ცენტრი “გალერია თბილისი”).

შემოსავლების აღიარების დროითი ჩარჩო (თითოეული შემოსავლის ნაკადისთვის) შემდეგია:

ლარი	2018	2017
დროის ამ მომენტში	1,971	-
დროთა განმავლობაში	4,668	-
სულ შემოსავალი	6,639	-

შემოსავალი მოიცავს გარკვეული მომენტისთვის პარკირების საფასურს და „რია-რია“ გასართობი ცენტრისგან შემოსავალს, შესაბამისად, 651 ათასი ლარისა და 1,320 ათასი ლარის ოდენობით. დროთა განმავლობაში შემოსავალი მოიცავს მარკეტინგის, უსაფრთხოების, კომუნალური, დასუფთავების მომსახურების ანაზღაურებას და ფართებთან დაკავშირებულ სხვა ზოგად ხარჯებს.

შემოსავლის ანალიზი კატეგორიების მიხედვით, 2018 წლის 1 იანვრისთვის მოქმედი შემოსავლის აღიარების სახელმძღვანელოს საფუძველზე, არ არის წარდგენილი ცალკე, ვინაიდან მოგების აღიარების პოლიტიკა იგივეა, რაც წინა წლის განმავლობაში.

17 სხვა მოგება/(ზარალი) - წმინდა

ათასი ლარი	2018	2017
სხვა შემოსავალი	517	40
საიჯარო ხარჯები	(4)	(113)
წარმომადგენლობით ხარჯები	(14)	(333)
საბანკო საკომისიო	(49)	(47)
საქმიანი მივლინებების ხარჯები	(64)	(61)
უსაფრთხოების ხარჯები	-	(77)
უცხოური ვალუტის გადაცვლის მოგება/(ზარალი), წმინდა	(763)	474
სხვა ხარჯები	(799)	(114)
სულ სხვა მოგება/(ზარალი), წმინდა	(1,176)	(231)

18 ფინანსური ხარჯები

ათასი ლარი	2018	2017
საპროცენტო ხარჯები	9,812	5,934
გაცვლითი კურსის ზარალი სესხებიდან შემოსავლის გამოქვითვით	3,217	3,772
სულ ფინანსური ხარჯები	13,029	9,706
გამოქვითული კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	(961)	(7,262)
სულ ფინანსური ხარჯები აღიარებული მოგებასა ან ზარალში	12,068	2,444

19 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და ვალდებულებები

სასამართლო წარმოება. პერიოდულად და ჩვეულებრივი საქმიანობის დროს ჯგუფის მიმართ შეიძლება წაყენებულ იქნას პრეტენზიები. საკუთარი შეფასებების, ასევე შიდა და გარე პროფესიული რეკომენდაციების საფუძველზე მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ პრეტენზიებთან მხრივ არ იქნება გაწეული მნიშვნელოვანი ზარალი.

გაუთვალისწინებელი საგადასახადო ხარჯები. დაბეგვრის სისტემა საქართველოში არის შედარებით ახალი და მას ახასიათებს კანონმდებლობის ხშირი ცვლილება, ოფიციალური გაცხადებები და სასამართლო გადაწყვეტილებები, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, ურთიერთსაწინააღმდეგო და შეიძლება სხვადასხვაგვარად იყო განმარტებული საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები ექვემდებარება განხილვას და გამოკვლევას რიგი სამთავრობო ორგანოს მხრიდან, რომლებიც უფლებამოსილია დააწესოს სერიოზული ჯარიმა, პირგასამტეხლო და საურავი. საგადასახადო წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან სამი მომდევნო კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში შეიძლება ეს ვადა იყოს გაგრძელებული.

აღნიშნულ გარემოებებს შეუძლია საქართველოში საგადასახადო რისკების შექმნა, რომლებიც უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების მენეჯმენტისეული განმარტებების საფუძველზე სათანადოდ უზრუნველყო საგადასახადო ვალდებულებები. თუმცა შესაბამისი სამთავრობო ორგანოების განმარტება შეიძლება განსხვავდებოდეს და მოახდინოს ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ინფორმაციაზე გავლენა, რაც თუკი ხელისუფლების ორგანოები წარმატებულად აღასრულებენ თავის განმარტებებს, შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი.

მენეჯმენტი ახორციელებს ჯგუფის გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციების შეფასებას ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებების აისახება მოგების გადასახადის იმ პოზიციით, რომლებიც, მენეჯმენტის აზრით, ყველაზე სავარაუდოდ გამოიწვევს დამატებით გადასახადებს საგადასახადო ორგანოების მხრიდან პოზიციებზე შედავების შემთხვევაში.

შეფასება დაფუძნებულია იმ საგადასახადო კანონების განმარტებაზე, რომლებიც მოქმედებდა ან არსებობდა შევიდა ძალაში საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ჯარიმების, პირგასამტეხლოსა და გადასახადების მხრივ ვალდებულებები, მოგების გადასახადის გარდა, აისახება მენეჯმენტის მიერ იმ ხარჯების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე, რომლებიც აუცილებელია ვალდებულებების დაფარვისთვის საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების მენეჯმენტისეული განმარტებების საფუძველზე სათანადოდ უზრუნველყო საგადასახადო ვალდებულებები. თუმცა შესაბამისი სამთავრობო ორგანოების განმარტება შეიძლება განსხვავდებოდეს და მოახდინოს ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ინფორმაციაზე გავლენა, რაც თუკი ხელისუფლების ორგანოები წარმატებულად აღასრულებენ თავის განმარტებებს, შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი.

გარანტიები. ერთადერთი არსებითი გარანტია დაკავშირებულია კონტრაგენტ-შემენებელთან - შპს „ანაგი“. დეტალურად იხილეთ შენიშვნაში 15.

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონება დაგირავებულია სესხების უზრუნველყოფის მიზნით პერიოდის ბოლოსთვის. დეტალურად იხილეთ შენიშვნაში 9.

ნაშთები, დაკავშირებული მიწასთან, შენობასა და CIP-თან, ძირითადი სახსრებისაგან, რომლებიც დაგირავებულია სესხების უზრუნველყოფის მიზნით პერიოდისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბერს, დეტალურად იხილეთ შენიშვნაში 8.

გარდა ამისა, შპს „მოვატ ჯორჯია“-ს (98,11%), სს „უნივერსალი თბილისი“-ს (1,7%), შპს „კაფე თბილისი-5“-ის (0,19%) საკუთრების უფლებები შპს „გალერია თბილისში“ დაგირავებულია იმავე სესხებისთვის.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ვალდებულებების დაცვა ჯგუფზე ვრცელდება გარკვეული ვალდებულებები, დაკავშირებული, პირველ რიგში, ნასესხებ სახსრებთან. ასეთი ვალდებულებების დაუცველობამ შეუძლება გამოიწვიოს ჯგუფისთვის უარყოფითი შედეგები, დაფინანსების შეწყვეტა, ნასესხები სახსრების ღირებულების გაზრდა ან დეფოლტის გამოცხადება. ჯგუფი იცავდა ვალდებულებებს 2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

20 ფინანსური რისკის მართვა

რისკების მართვის ფუნქცია ჯგუფში ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებაში. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განკვეთის ცვლილებისა და სხვა ფასის მხრივ რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკსა და ლიკვიდობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ძირითადი ფუნქცია მდგომარეობს რისკის საზღვრების დადგენასა და იმის უზრუნველყოფაში, რომ რისკისადმი ნებისმიერი გადახრა რჩებოდეს ამ საზღვრებში. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები განკუთვნილია შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად, საოპერაციო და იურიდიული რისკების მინიმიზების მიზნით.

საკრედიტო რისკი ჯგუფი განიცდის საკრედიტო რისკს, კერძოდ, იმის რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისთვის, თუკი ვალდებულება არ იქნება შესრულებული.

რისკისადმი დაქვემდებარება წარმოიქმნება ჯგუფის დაკრედიტებისა და კონტრაგენტებთან სხვა ოპერაციების შედეგად, რაც იწვევს ფინანსური აქტივებისა და სესხებთან დაკავშირებული ბალანსგარეშე ვალდებულებების წარმოქმნას.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე აისახება ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, სესხის გაცემის ვალდებულებებისთვის, გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზებისთვის და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტაციებისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე უდრის ვალდებულებათა ჯამურ ოდენობას.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ერთადერთ ყველაზე დიდ რისკს ჯგუფის ბიზნესისთვის, ამიტომ მენეჯმენტი ზედმიწევნით აკონტროლებს ამ რისკისადმი მიდრეკილებას.

საკრედიტო რისკის შეფასება რისკების მართვის მიზნებისთვის არის რთული და გულისხმობს მოდელის გამოყენებას, ვინაიდან რისკი ვარირებს საბაზრო პირობებიდან, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებისა და განვლილი პერიოდიდან გამომდინარე. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება გულისხმობს დეფოლტის წარმოქმნის ალბათობის, მათთან დაკავშირებული ზარალის კოეფიციენტებისა და კონტრაგენტებს შორის დეფოლტის კორელაციების შემდგომ შეფასებას.

ზღვრული დონეები. ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის სტრუქტურირებას და ადგენს ერთი მსესხებლისა თუ მსესხებელთა ჯგუფისადმი რისკის ზომის ლიმიტებს, ისევე როგორც გეოგრაფიულ და დარგობრივ სეგმენტებთან მიმართებაში. მრეწველობის პროდუქტებსა და სექტორების მხრივ საკრედიტო რისკის ზღვრული დონეები რეგულარულად მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ. ასეთი რისკების დაკვირვება ხდება განახლებად საფუძველზე და ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება (ECL). ECL წარმოადგენს ალბათობით შეწონილ მომავალი ფულადი კოეფიციენტების მიმდინარე ღირებულებების შეფასებას (ე.ი. საკრედიტო ზარალის საშუალო შეწონილ მნიშვნელობას, დეფოლტის შესაბამისი რისკებით, რომელიც წარმოიქმნა დროის მოცემულ პერიოდში, რაც გამოიყენება წონების სახით). ECL შეფასება არის მიუკერძოებელი და განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით. ECL შეფასება დაფუძნებულია ჯგუფის მიერ გამოყენებად ოთხ კომპონენტებზე: დეფოლტის ალბათობა („PD“), რისკისადმი მიდრეკილება („EAD“), დეფოლტი დანაკარგების გათვალისწინებით („LGD“) და დისკონტირების განაკვეთი.

EAD წარმოადგენს შეფასებას მომავალი თარიღისთვის დეფოლტისადმი მიდრეკილების, რომელიც ითვალისწინებს სააღრიცხვო პერიოდის შემდგომ მიდრეკილებაში მოსალოდნელ ცვლილებებს, ძირითადი ვალისა და პროცენტების ჩათვლით, ისევე როგორც მოსალოდნელი სასესხო ტრანშების ათვისებას. საკრედიტო ვალდებულებებზე EAD-ის შეფასება ხდება საკრედიტო კონვერსიის ფაქტორის („CCF“) გამოყენებით. CCF წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომელიც აჩვენებს ვალდებულებათა ჯამური თანხების გარდაქმნის ალბათობას საბალანსო ანგარიშგებაში გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. PD არის დეფოლტის წარმოქმნის ალბათობის შეფასება დროის დადგენილ პერიოდში. LGD არის წარმოქმნილი ზარალის შეფასება. LGD დაფუძნებულია სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და იმ ნაკადებს შორის სხვაობაზე, რომელთა მიღებასაც კრედიტორი ელოდება, მათ შორის ნებისმიერ უზრუნველყოფიდან. LGD ჩვეულებრივ გამოიხატება EAD-ის პროცენტებში. მოსალოდნელი ზარალი ექვემდებარება დისკონტირებას მიმდინარე ღირებულებამდე საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს („EIR“) ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის ან მის მიახლოებულს.

20 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მენეჯმენტი იყენებს უვადო ECL მოდელს, ე.ი. ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ყველა შესაძლო მოვლენის შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის მოქმედების დარჩენილი ვადის მანძილზე. 12-თვიანი ECL წარმოადგენს უვადო ECL ნაწილს, რომელიც წარმოიქმნება ფინანსური ინსტრუმენტისთვის ნაგულისხმევი მოვლენების შედეგად და შესაძლებელია საანგარიშო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში ან ფინანსური ინსტრუმენტის მოქმედების დარჩენილი ვადის მანძილზე, თუკი არის წელიწადზე ნაკლები.

ECL, რომელიც შეფასებულია მენეჯმენტის მიერ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის, წარმოადგენს დროის გარკვეული მომენტისთვის არსებულ შეფასებებს, ვიდრე იმ მთლიანი ციკლის შეფასებებს, რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება რეგულირების მიზნებისთვის. შეფასებები ითვალისწინებს საპროგნოზო ინფორმაციას, ე.ი. ECL ასახავს ალბათობით შეწონილ საკრედიტო რისკზე მოქმედი საკვანძო მაკროეკონომიკურ ცვლადებს.

ECL მოდელირება არ განსხვავდება შეძენილი თუ გაუფასურებული საკრედიტო გაცემული ფინანსური აქტივებისთვის („POCI“), იმის გარდა, რომ (ა) მთლიანი საბალანსო ღირებულება და დისკონტირების განაკვეთი დაფუძნებულია ფულად ნაკადებზე, რომლებიც იქნა ანაზღაურებული აქტივის საწყისი აღიარებისას და არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძველზე და (ბ) ECL ყოველთვის არის მოქმედების მთელ ვადაზე გათვლილი. POCI აქტივები წარმოადგენს ფინანსურ აქტივებს, რომლებიც გაუფასურებულ იქნა საწყისი აღიარებისას, მაგალითად, გაუფასურებული სესხები, მიღებული წარსულში ბიზნესის გაერთიანების შედეგად.

PD შეფასების მიზნით ჯგუფი განსაზღვრავს დეფოლტს, როგორც სიტუაციას, როდესაც ზემოქმედება შესაბამისაა შემდეგი კრიტერიუმებიდან ერთ-ერთს თუ რამდენიმეს:

- მსესხებელმა გადააცილა გადახდას 90 დღეზე მეტი ვადით;
- მსესხებელი აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ გადახდის უზნარობის კრიტერიუმებს:
 - მსესხებელი გარდაიცვალა;
 - მსესხებელი არის გადახდის უზნარო;
 - აშკარაა, რომ მსესხებელი გაკოტრდება; ასევე

ინფორმაციის გამჟღავნების მიზნით ჯგუფმა სრულად მოიყვანა შესაბამისობაში დეფოლტის განსაზღვრა საკრედიტო გაუფასურების მქონე აქტივების განსაზღვრასთან. ზემოთ მოყვანილი განსაზღვრა ნაგულისხმევად გამოიყენება ჯგუფის ყველა სახის ფინანსური აქტივებისადმი.

იმის შეფასება, თუ მოხდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა („SICR“) საწყისი აღიარების მომენტიდან ხორციელდება ინდივიდუალურ საფუძველზე და პორტფელის საფუძველზე. გაცემული სესხებისთვის SICR-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე ქვემოთ მოყვანილი ტრიგერების დაკვირვებით. SICR-ის განსაზღვრისთვის გამოყენებული კრიტერიუმები ჯგუფის მენეჯმენტის მხრიდან ექვემდებარება კონტროლს და პერიოდულ გადახედვას შესაბამისი მხრივ. არ იქნა უარყოფილი ვარაუდი იმის თაობაზე, რომ, თუკი ფინანსური აქტივები ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტი ვადით, ადგილი აქვს საწყისი აღიარების მომენტიდან საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას.

ჯგუფმა გადაწყვიტა არ გამოიყენოს დაბალი საკრედიტო რისკის შეფასების გამონაკლისი საინვესტიციო გრეიდის ფინანსურ აქტივებთან დაკავშირებით. შესაბამისად, საინვესტიციო გრეიდის ფინანსური აქტივების შეფასებაც ხდება SICR-ის არსებობის მხრივ.

ჯგუფი მიიჩნევს, რომ ფინანსურმა ინსტრუმენტმა განიცადა SICR, როდესაც ადგილი აქვს შემდეგი რაოდენობრივი, ხარისხობრივი თუ დამხმარე კრიტერიუმებიდან ერთ-ერთს ან რამდენიმეს: 30-დღიანი ვადაგადაცილება და საკრედიტო საშუალებების ოდენობის რესტრუქტურირება.

ECL ღონე, რომლის აღიარება ხდება მოცემულ კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, დამოკიდებულია იმაზე, თუ გაიზარდა მნიშვნელოვნად მსესხებლის საკრედიტო რისკის საწყისი აღიარების მომენტიდან. ეს არის ECL-ის შეფასების სამსაფეხურიანი მოდელი. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომლის გაუფასურებაც არ მომხდარა საწყისი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი არსებითად არ გაზარდია, ვინაიდან საწყისი აღიარებისას გათვალისწინებულ იქნა სესხებზე დანაკარგების რეზერვი, დაფუძნებულია 12-თვიან ECL-ზე (საფეხური 1). თუკი ხდება SICR იდენტიფიცირება საწყისი აღიარების მომენტიდან, ფინანსური ინსტრუმენტი ექვემდებარება გადატანას მე-2 საფეხურზე, მაგრამ ჯერ კიდევ არ ითვლება სასესხოდ გაუფასურებულად და ზარალის დაფარვის რეზერვი ეფუძნება მთელი გამოყენების ვადის ECL-ს. თუკი ფინანსური ინსტრუმენტი სასესხოდ გაუფასურებულია, ფინანსური ინსტრუმენტი ექვემდებარება გადატანას მე-3 საფეხურზე, ხოლო ზარალის დაფარვის რეზერვი ეფუძნება მთელი გამოყენების ვადის ECL-ს. აქტივის მე-3 საფეხურზე გატანის შედეგი გამოიხატება იმაში, რომ საწარმო აღარ აღიარებს საპროცენტო შემოსავალს მთლიანი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე და გამოიყენებს ფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულების მიმართ ECL-ის გამოკლებით საპროცენტო შემოსავლის გაანგარიშებისას.

თუკი არსებობს იმის მტკიცებულება, რომ SICR კრიტერიუმები აღარ სრულდება, ინსტრუმენტი ექვემდებარება ხელახლა გადატანას პირველ საფეხურზე. თუკი რისკი გადატანილ იქნა მე-2 საფეხურზე ხარისხობრივი მაჩვენებლის საფუძველზე, ჯგუფი აკვირდება, თუ არსებობს კვლავ ეს ინდიკატორი ან თუ შეიცვალა.

20 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფი ახორციელებს ECL-ს ინდივიდუალურ საფუძველზე შეფასებას ყველა ტიპის ფინანსური ინსტრუმენტისთვის.

ECL შეფასება ინდივიდუალურ საფუძველზე ხორციელდება საკრედიტო ზარალის შეფასებების შეწონვით სხვადასხვა შესაძლო შედეგებისთვის თითოეული შედეგის ალბათობით. ჯგუფი განსაზღვრავს, როგორც მინიმუმ, ორ შესაძლო შედეგს თითოეული შესაფასებელი სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთი იწვევს ზარალს სესხებზე, იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი ასეთი სცენარის ალბათობა შეიძლება იყოს ძალიან დაბალი.

ზოგადად, ECL წარმოადგენს საკრედიტო რისკის შემდეგი პარამეტრების ნამრავლის ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განსაზღვრულია, როგორც აღწერილია ზემოთ და დისკონტირებულია მიმდინარე ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განკვეთის გამოყენებით. ECL განსაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების განსაზღვრის გზით (EAD, PD და LGD) ყოველი მომავალი [თვე/წელი] მოქმედების მთელი ვადის მანძილზე თითოეული ცალკეული რისკისთვის. ხდება ამ სამი კომპონენტების გადამრავლება და კორექტირება ფუნქციონირების შენარჩუნების ალბათობის გათვალისწინებით (ე.ი. შესაძლო რისკი ხელახლა ანაზღაურებულია ან გადახდები შეწყვეტილია უფრო ადრეულ თვეს). ეს იძლევა ECL-ის ეფექტურად გამოთვლის შესაძლებლობას ყოველი მომავალი პერიოდისთვის, რომელიც შემდგომ ექვემდებარება დისკონტირებას საანგარიშო თარიღისთვის და ჯამდება. ECL-ის გამოთვლისას გამოყენებული დისკონტის განკვეთი წარმოადგენს საწყის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ან მიახლოებულს.

ECL მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. SICR-ის შეფასება და ECL-ის გაანგარიშება მოიცავს უტყუარ საპროგნოზო ინფორმაციას. ჯგუფმა განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადი, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებას და ECL-თან. ეკონომიკურ ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), წარმოდგენილია ჯგუფის მიერ, იძლევა მომდევნო წელს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებას.

საბაზრო რისკი. ჯგუფი განიცდის საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან გამომდინარე (ა) ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებში და (გ) სააქციო პროდუქტებში, რომელთაგანაც ყველა დაქვემდებარებულია ზარალის ზოგად და სპეციფიკურ ცვლილებებს. მენეჯმენტი ადგენს შესაძლო გასაწევი რისკის ზომის ლიმიტებს, რომელიც ექვემდებარება კონტროლს ყოველდღიურ საფუძველზე. თუმცა ამ მიდგომის გამოყენება არ აფერხებს ზარალს, რომელიც სცდება ამ ლიმიტებს, ბაზარზე უფრო მნიშვნელოვანი ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით მენეჯმენტი ადგენს რისკის დონის ლიმიტებს ვალუტის მხრივ და ზოგადად როგორც დღიური, ისე შიდადღიური პოზიციებისთვის, რაც ექვემდებარება ყოველდღიურ დაკვირვებას.

ცხრილში ქვემოთ მოყვანილია მონაცემები ჯგუფის მიდრეკილების თაობაზე ვალუტების გაცვლითი კურსის ცვლილების რისკისადმი საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის:

ათასი ლარი	2018 წლის 31 დეკემბერი					
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალ. უწყისის პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალ. უწყისის პოზიცია
აშშ დოლარი	4,439	123,736	(119,297)			
ევრო	40	22	18			
ლარი	3,421	1,246	2,175			
სულ	7,900	125,004	(117,104)			

ათასი ლარი	2017 წლის 31 დეკემბერი			2017 წლის 1 იანვარი		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალ. უწყისის პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალ. უწყისის პოზიცია
აშშ დოლარი	3,539	118,776	(115,237)	29	27,744	(27,715)
ევრო	-	33	(33)	-	-	-
ლარი	880	1,393	(513)	14	340	(326)
სულ	4,419	120,202	(115,783)	43	28,084	(28,041)

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. აქციებსა და არაფულად აქტივებში ინვესტიციები არ არის განხილული, ვინაიდან არ ქმნის რაიმე არსებით სავალუტო რისკს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა ნაშთები ქართულ ლარში და სხვა ვალუტებში.

მომდევნო ცხრილში წარმოდგენილია მოგება-ზარალის სენსიტიურობა საანგარიშო თარიღისთვის ჯგუფის ფუნქციონალური ვალუტის მიმართ გამოყენებადი გაცვლითი კურსების გონივრულად შესაძლო ცვლილებისადმი, მაშინ როდესაც ყველა

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

Galleria Tbilisi Group**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები – 2018 წლის 31 დეკემბერი**

დანარჩენი ცვლადი რჩება მუდმივი:

ათასი ლარი	2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	
	მოგებასა ან ზარალზე გავლენა	კაპიტალზე გავლენა
აშშ დოლარი გამყარებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	(23,678)	(20,126)
აშშ დოლარი გაუფასურებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	23,678	20,126
ევრო გამყარებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	4	3
ევრო გაუფასურებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017: 20%)	(4)	(3)

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

20 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ათასი ლარი	2017 წლის 31 დეკემბრისთვის		2017 წლის 1 იანვრისთვის	
	მოგებასა ან ზარალზე გავლენა	კაპიტალზე გავლენა	მოგებასა ან ზარალზე გავლენა	კაპიტალზე გავლენა
აშშ დოლარი გამყარებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	(23,047)	(19,590)	(2,772)	(2,356)
აშშ დოლარი გაუფასურებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	23,047	19,590	2,772	2,356
ევრო გამყარებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	(7)	(6)	-	-
ევრო გაუფასურებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017: 20%)	7	6	-	-

რისკი გაანგარიშებულია მხოლოდ ფულადი ნაშთებისთვის, რომლებიც გამოხატულია ვალუტებში, რომლებიც განსხვავებულია ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს ფუნქციონალური ვალუტისგან.

საპროცენტო რისკი. ჯგუფი განიცდის უფრო მაღალი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების რყევების ზემოქმედებას მის ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფულადი სახსრების ნაკადებზე. საპროცენტო მარჟა შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შეამციროს ან წარმოქმნას ზარალი გაუთვალისწინებელი მოძრაობების წარმოქმნისას. მენეჯმენტი ახორციელებს ყოველდღიურ მონიტორინგს და ადგენს შეზღუდვებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებების იმ შეუსაბამობის დონეზე, რომელიც შეიძლება იყოს განხორციელებული.

ცხრილში ქვემოთ მოყვანილია მონაცემები ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებისადმი სენსიტიურობის შესახებ. ცხრილში წარმოდგენილია ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აგრეგირებული თანხები მათი საბალანსო ღირებულებით, კლასიფიცირებული საპროცენტო განაკვეთების გადახედვის ადრეული ვადებისა თუ დაფარვის ვადების მიხედვით:

ათასი ლარი	მოთხ. და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი	5 წელზე მეტი	სულ
2018 წლის 31 დეკემბერი						
სულ ფინანსური აქტივები	7,900	-	-	-	-	7,900
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,474)	(1,840)	(7,835)	(28,928)	(84,927)	(125,004)
საპროცენტო რყევებისადმი წმინდა სენსიტიურობა 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	6,426	(1,840)	(7,835)	(28,928)	(84,927)	(117,104)
2017 წლის 31 დეკემბერი						
სულ ფინანსური აქტივები	4,419	-	-	-	-	4,419
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(2,501)	-	(2,530)	(33,500)	(87,541)	(126,072)
საპროცენტო რყევებისადმი წმინდა სენსიტიურობა 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,918	-	(2,530)	(33,500)	(87,541)	(121,653)
<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<i>მოთხ. და 1 თვეზე ნაკლები</i>	<i>1-დან 6 თვემდე</i>	<i>6-დან 12 თვემდე</i>	<i>1 წელზე მეტი</i>	<i>5 წელზე მეტი</i>	<i>სულ</i>
1 იანვარი 2017						
სულ ფინანსური აქტივები	43	-	-	-	-	43
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,229)	(25,239)	-	(2,672)	(280)	(29,420)
საპროცენტო რყევებისადმი წმინდა სენსიტიურობა 2017 წლის 1 იანვრისთვის	(1,186)	(25,239)	-	(2,672)	(280)	(29,377)

ჯგუფის ყველა სავალდებულო ინსტრუმენტს აქვს ცვლადი საპროცენტო განაკვეთი და ექვემდებარება ყოველთვიურ გადახედვას.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ჯგუფს არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა თუ პროცედურები საპროცენტო განკვეთების ცვალებადობის რისკის მართვისთვის, ვინაიდან მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არ არის არსებითი ჯგუფის საქმიანობისთვის.

20 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდობის რისკი ლიკვიდობის რისკი წარმოადგენს იმის რისკს, რომ ჯგუფს წარმოექმნება სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში. ჯგუფი ექვემდებარება ყოველდღიურ მოთხოვნებს არსებული ნაღდი ფულადი სახსრების მიმართ. მენეჯმენტი აკვირდება ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიურ მცურავ პროგნოზებს.

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც ძირითადად შედგება სესხებიდან, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან. ჯგუფის ლიკვიდობის პორტფელი მოიცავს ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს.

ლიკვიდობის მდგომარეობა რეგულარულად კონტროლდება ჯგუფის მენეჯმენტის მიერ.

ცხრილში ქვემოთ მოყვანილია ვალდებულებები დაფარვის სახელშეკრულებო დადგენილი ვადების მიხედვით. დაფარვის ვადების ცხრილში მითითებული თანხები წარმოადგენს სახელშეკრულებო არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ასეთი სახელშეკრულებო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება იმ თანხისგან, რომელიც ჩართულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

როდესაც გადახდას დაქვემდებარებული თანხა არ არის ფიქსირებული, გაწერილი თანხა განისაზღვრება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის არსებული პირობებიდან გამომდინარე. უცხოურ ვალუტაში გადახდები ექვემდებარება გადაყვანას საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადების ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის:

ათასი ლარი	მოთხ. და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(1,228)	(6,162)	(8,201)	(65,035)	(116,286)	(196,912)
სავაჭრო კრედიტ. დავალ.	(704)	-	-	-	-	(704)
კრედ. დავალ. საინვესტიციო						
ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(5,099)	-	-	(5,099)
სულ მომავალი გადახდები, მომავალი ძირითადი და პროც. გადახდის ჩათვლით	(1,932)	(6,162)	(13,300)	(65,035)	(116,286)	(202,715)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადების ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის:

ათასი ლარი	მოთხ. და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(827)	(1,623)	(7,249)	(59,700)	(125,704)	(195,103)
სავაჭრო კრედიტ. დავალ.	(2,173)	-	-	-	-	(2,173)
კრედ. დავალ. საინვესტ. ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(2,530)	(3,340)	-	(5,870)
სულ მომავალი გადახდები, მომავალი ძირითადი თანხისა და პროც. გადახდის ჩათვლით	(3,000)	(1,623)	(9,779)	(63,040)	(125,704)	(203,146)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადების ანალიზი 2017 წლის 1 იანვრისთვის:

ათასი ლარი	მოთხ. და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(147)	(25,559)	-	-	(280)	(25,986)
სავაჭრო კრედიტ. დავალ.	(1,186)	-	-	-	-	(1,186)
კრედ. დავალ. საინვესტ. ქონების მშენებლობისთვის	-	-	-	(1,336)	-	(1,336)
სულ მომავალი გადახდები, მომავალი ძირითადი თანხისა და პროც. გადახდის ჩათვლით	(1,333)	(25,559)	-	(1,336)	(280)	(28,508)

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

21 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის მიზნები მდგომარეობს იმაში, რომ შენარჩუნებულ იქნას ჯგუფის უნარი განაგრძოს თავისი საქმიანობა უწყვეტ რეჟიმში, რათა უზრუნველყოფილ იქნას შემოსავალი აქციონერებისთვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეთათვის, ასევე შენარჩუნებულ იქნას კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა კაპიტალის მხრივ ხარჯების შესამცირებლად. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნებისა თუ კორექტირების მიზნით ჯგუფს შეუძლია აქციონერთათვის გადასახდელი დივიდენდების თანხის კორექტირება, აქციონერისთვის კაპიტალის დაბრუნება ან აქტივების გაყიდვა დავალიანების შემცირების მიზნით.

კაპიტალის ოდენობა, რომელსაც მართავდა ჯგუფი, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 73,127 ათას ლარს (2017 წლის 31 დეკემბრის: 74,489 ათასი ლარი).

22 სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნება

სამართლიანი ღირებულების შეფასების ანალიზი ხორციელდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონეების მიხედვით შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე არის კოტირებული ფასებით შეფასებული (კორექტირების გარეშე) აქტიურ ბაზრებზე იდენტურ აქტივებსა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასება წარმოადგენს შეფასების მეთოდებს აქტივსა თუ ვალდებულებისთვის დაკვირვებულ ყველა არსებითი საწყისი მონაცემებით ან უშუალოდ (ე.ი. როგორც ფასები) ან ირიბად (ე.ი. როგორც ფასებიდან წარმოებული) და (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ არის დაფუძნებული საბაზრო მონაცემებზე (ე.ი. არადაკვირვებადი საწყისი მონაცემები). მენეჯმენტი ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციის დროს იყენებს მოსაზრებებს სამართლიანი ღირებულების იერარქიის გამოყენებით. თუკი სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოიყენება დაკვირვებადი საწყისი მონაცემები, რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, ეს შეფასება წარმოადგენს მე-3 დონის შეფასებას. შეფასებისთვის საწყისი მონაცემების მნიშვნელობა ფასდება მთლიანობაში სამართლიანი ღირებულების შეფასების საფუძველზე.

აქტივები და ვალდებულებები, რომელთა შეფასება არ ხდება სამართლიანი ღირებულებით, მაგრამ სამართლიანი ღირებულება არის გამჟღავნებული

სამართლიანი ღირებულება, რომელიც გაანალიზებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონის მიხედვით, და იმ აქტივებისა და ვალდებულების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2018წ.			
	დონე 1 სამართ. ღირებ.	დონე 2 სამართ. ღირებ.	დონე 3 სამართ. ღირებ.	საბალანსო ღირებ.
ათასი ლარი				
აქტივები				
სხვა ფინანსური აქტივები				
- სავაჭრო კრედ. დავალიანება	-	2,546	-	2,546
- ფული და ფულის ეკვივალ.	5,354	-	-	5,354
არაფინანსური აქტივები				
- საინვესტიციო ქონება ღირებულებით	-	-	252,553	176,059
- ძირითადი საშუალებები				
სულ აქტივები	5,354	2,546	252,553	183,959
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- სესხები	-	118,085	-	118,085
- სავაჭრო კრედ. დავალიანება	-	1,786	-	1,786
- საინვ. ქონების მშენებ.დავალ.	-	5,099	-	5,099
სულ ვალდებულებები	-	124,970	-	124,970

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2017წ.				1 იანვარი 2017წ.			
	დონე 1 სამართ. ლირებ.	დონე 2 სამართ. ლირებ.	დონე 3 სამართ. ლირებ.	საბალანსო ლირებ.	დონე 1 სამართ. ლირებ.	დონე 2 სამართ. ლირებ.	დონე 3 სამართ. ლირებ.	საბალანსო ლირებ.
აქტივები								
სხვა ფინანსური აქტივები								
- სავაჭრო კრედ. დავალიანება	-	1,942	-	1,942	-	-	-	-
- ფული და ფულის ეკვივალ.	2,477	-	-	2,477	43	-	-	43
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	262,701	166,825	-	-	92,824	67,527
ლირებულებით	-	-	-	-	-	-	-	-
- ძირითადი საშუალებები	-	-	-	-	-	-	-	-
სულ აქტივები	2,477	1,942	262,701	169,304	43	-	92,824	67,570
ვალდებულებები								
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	112,160	-	112,160	-	1,186	-	1,186
- სავაჭრო კრედ. დავალიანება	-	2,173	-	2,173	-	1,336	-	1,336
- საინვ. ქონების მშენებ.დავალ.	-	5,869	-	5,869	-	-	-	-
სულ ვალდებულებები	-	120,202	-	120,202	-	28,084	-	28,084

სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-2 და მე-3 დონეების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულ იქნა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდის გამოყენებით. ცვლადი განაკვეთის მქონე იმ ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება, რომელთა კოტირება ბაზარზე არ ხდება, შეფასებულ იქნა მათი საბალანსო ღირებულებით.

არაკოტირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია იმ სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, რომელთა მიღება მოსალოდნელია, დისკონტირებული მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადიანობის მქონე ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით.

ჯგუფის საინვესტიციო საკუთრებისა და ძირითადი საშუალებების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია BDO LLC-ის დამოუკიდებელი შემფასებლების ანგარიშის საფუძველზე, რომლებსაც აქვთ მსგავსი ლოკაციისა და კატეგორიის ქონების შეფასების აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ბოლოდროინდელი გამოცდილება. საინვესტიციო ქონებისა და ძირითადი საშუალებების ზემოთ გამჟღავნებული სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია ცალკეული ფულადი ნაკადის მაგენერირებელი ერთეულებისთვის: სავაჭრო ცენტრი, სასტუმრო, ჰოსტელი, ოფისები.

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული აქტივები. მცურავი განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება არის ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულება. ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების საპროცენტო სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება მისაღებად მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებს, დისკონტირებული მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადიანობის მქონე ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით. დისკონტის განაკვეთები დამოკიდებულია ტრანზაქციაში მონაწილე მხარის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ვერობონდების სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება კოტირებულ საბაზრო ფასებს. სხვა ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება იყო განსაზღვრული ღირებულების ტექნიკის გამოყენებით. დაფარვის განსაზღვრული ვადებისა და ფიქსირებული განაკვეთების მქონე ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია მოსალოდნელი ფულად ნაკადების საფუძველზე, დისკონტირებული მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადიანობის მქონე ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით.

23 ფინანსური ინსტრუმენტების წარმოდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით

„ფინანსური ინსტრუმენტები“ ფასს 9 შეფასების მიზნებისთვის ახდენს ფინანსური აქტივების კლასიფიცირებას შემდეგი კატეგორიებით: (ა) ფინანსური აქტივების FVTPL მიხედვით; (ბ) სავალო ინსტრუმენტები FVOCI მიხედვით, (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები FVOCI მიხედვით და (დ) ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით. FVTPL მიხედვით ფინანსურ აქტივებს აქვს ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომლებიც სავალდებულო წესით ექვემდებარება FVTPL მიხედვით შეფასებას და (ii) აქტივები, აღნიშნული როგორც ასეთი საწყისი აღიარებისას თუ შემდგომ. გარდა ამისა, ფინანსური ოჯარის დებიტორული დავალიანება წარმოადგენს ცალკეულ კატეგორიას. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი მიეკუთვნება

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ამორტიზირებული ღირებულების კატეგორიას.

24 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდგომ

2019 წლის იანვარში ჯგუფმა მიიღო დამატებითი დაფინანსება სს „თიბისი ბანკისგან“ 5,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით წლიური 8.8%-ით და დაფარვის ვადით 2022 წლის 10 იანვრამდე.

2019 წლის თებერვალში ჯგუფმა მიიღო დამატებითი დაფინანსება სს „თიბისი ბანკისგან“ 2,500 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით წლიური 8.8%-ით და დაფარვის ვადით 2019 წლის 4 აგვისტომდე.

2019 წლის 29 მარტს განხორციელდა ჯგუფის მესაკუთრეების - „უნივერსალი თბილისი“ და შპს „კაფე თბილისი-5“-ის შერწყმა შპს „მოვატ ჯორჯიასთან“.

2019 წლის ივლისში მენეჯმენტის მიერ მიღებულ იქნა ჰოსტელის პროექტის შეცვლის გადაწყვეტილება და მის ნაცვლად წარმოდგენილ იქნა ოფისების პროექტი. ოფისების პროექტი დაკავშირებულია დაბალ ხარჯებთან და ნაკლებ მმართველობით ჩარევასთან.

2019 წლის მაისში საოფისე ფართი მთლიანად იქნა გაქირავებული კომპანია „არვატო ცეერემ ჯორჯია“-ზე. შედეგად დაგროვილი კაპიტალური ხარჯები გადატანილ იქნა დაუმთავრებელი მშენებლობიდან საინვესტიციო ქონების ანგარიშზე.

2019 წლის ივნისში ხელმოწერილ იქნა კონტრაქტი შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტ“-თან სასტუმროს ოპერირების შესახებ, რომელმაც საქმიანობა დაიწყო იმავე თვეში. შედეგად დაგროვილი კაპიტალური ხარჯები გადატანილ იქნა დაუმთავრებელი მშენებლობიდან საინვესტიციო ქონების ანგარიშზე.

გალერია თბილისი ჯგუფი
მმართველობითი ანგარიში
ჯგუფის საქმიანობის მიმოხილვა

1. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „გალერია თბილისი“ („კომპანია“) დარეგისტრირებულია 2008 წლის 24 ივლისს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების სახით (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 204558497; დარეგისტრირებული თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს სამართლის შესაბამისად და მოქმედებს საქართველოში. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარა თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო ცენტრში რუსთაველის გამზირზე, თბილისში.

კომპანია ფლობს 100%-იან წილს შვილობილ კომპანიაში - შპს რია-რია (Ria-Ria LLC), ბავშვთა გასართობი ცენტრი სავაჭრო ცენტრ გალერია თბილისში.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ეკუთვნის შემდეგ კომპანიებს: შპს „მოვატ ჯორჯია“ (Mowat Georgia) (98.11%), სს „უნივერსალი თბილისი“ (1.7%), შპს „კაფე თბილისი-5“ (0.19%). ჯგუფის საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენს GCF LP - შეზღუდული პარტნიორობა, რომელიც ჩამოყალიბდა კაიმანის კუნძულებზე.

2018 წლის ბოლოსთვის, შპს გალერია თბილისში დასაქმებული იყო 26 ადამიანი (2017 წლის ბოლოს 15), ხოლო შპს რია-რიაში კი - 30 ადამიანი (2017 წლის ბოლოს 16).

ძველმა მფლობელებმა გალერია თბილისის პროექტის განხორციელება დაიწყეს 2007 წელს, როდესაც განხორციელდა პროექტის დიზაინი. კომპანია GCF Real Estate-მა, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს თანაინვესტირების ფონდის (GCF ფონდი) წევრ კომპანიას, შეისყიდა ჯგუფის 100% წილი და გახდა ექსკლუზიური მფლობელი 2015 წელს. GCF ფონდი დაარსდა საინვესტიციო საზოგადოების მზარდი ინტერესის შედეგად, რომელიც მიზნად ისახავდა საქართველოში ინვესტიციების განხორციელებას. ფონდი მიზანია საქართველოს განვითარებადი სექტორების უნიკალურ პროექტებში თანაინვესტირება. შემენის შემდეგ მიმდინარე მფლობელებმა განახორციელეს ცვლილებები პროექტში, რის შედეგად დამატებულ იქნა კინოს, სასტუმროს და ოფისის მშენებლობა, რამაც გაზარდა პროექტის ფუნქციონალური დატვირთვა და შესძინა მას დამატები ხიზლი. მშენებლობის ძირითადი ნაწილი დაიწყო 2016 წლის აპრილში და დასრულდა 1.5 წლიან მოკლე პერიოდში. სავაჭრო ცენტრი შედგება 25 000 კვ. მ. ფართისგან, რომელიც გაქირავებულია ახალი საერთაშორისო და ასევე ადგილობრივ ბრენდებზე.

სავაჭრო ცენტრი გაიხსნა 2017 წლის დეკემბერში 60%-იანი დატვირთულობით. გახსნილ ბრენდები წლის მანძილზე განიცდიდნენ შემოსავლების მაღალი ზრდის ტემპს, რამაც ხელი შეუწყო სავაჭრო ცენტრის მაღალ საოპერაციო მოგებაზე გასვლას. 2018 წელი, რომელიც იყო კომპანიის პირველი საოპერაციო წელი, დასრულდა 95%-იანი დატვირთულობით. ახალი საერთაშორისო ბრენდები, რომლებიც პირველად შემოვიდნენ საქართველოს ბაზარზე წარმოადგენენ შემოსული ბრენდების 30%. სავაჭრო ცენტრის შემოსავალი იყო 24 891 000 ლარი და საოპერაციო მოგება არის 11 278 000 ლარი. საოპერაციო მოგების მარჟა შეადგენდა 45%-ს. კომპანიის სესხების დოლარიზაციის გამო ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებამ წარმოშვა მნიშვნელოვანი საკურსო სხვაობის ზარალი, რამაც

უარყოფითად იმოქმედა კომპანიის წმინდა მოგებაზე. თუმცა, საკუროსო სხვაობის ხარჯი ერთჯერადი მოვლენა იყო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება თბილისში, საქართველოში, რომელიც არის განვითარებადი ბაზარი და ახასიათებს მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო რისკები. რეგიონში მოსალოდნელია საცალო ვაჭრობის ინდუსტრიას მნიშვნელოვანი ზრდა, რომელიც ემყარება ტურიზმში და ვაჭრობაში (განსაკუთრებით ევროპასთან DCFTA თავისუფალი ვაჭრობის შეთანხმების შედეგად) მზარდ ტენდენციებს.

მენეჯმენტისთვის რთულია ყველა შესაძლო დინამიკის პროგნოზი, რასაც შეიძლება რომ ზეგავლენა ჰქონდეს ქართულ ეკონომიკაზე და შემდგომ უკვე კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი იღებს ყველა აუცილებელ ზომებს იმისათვის, რომ ხელი შეუწყოს კომპანიის განვითარებას და მდგრადობას.

შპს რია-რია გაიხსნა 2018 წლის მარტში. საბავშვო გასართობი ცენტრი დაფინანსდა შპს გალერია თბილისის მიერ იმ მიზნით, რომ გაზრდილიყო სავაჭრო ცენტრის ხიზლი, სადაც ბავშვებს და ოჯახებს ექნებოდათ თანამედროვე გასართობი საშუალება და მაღალი ხარისხის მომსახურების დონე. საბავშვო ცენტრი იკავებს დაახლოებით 1152 კვ. მ.-ს და შედგება ორი სართულისგან. ცენტრში განთავსებულია დაბადების დღის ცენტრი, ავდოტრომი, საძრომიალო ზონა, ბატუტები, სათამაშო აპარატები და ა.შ.

2018 წლის ბოლოს მდგომარეობით კვლავ გრძელდება მშენებლობის პროცესი, ვინაიდან კომპანიამ გადაწყვიტა უფრო მრავალფეროვანი უძრავი ქონების კომპლექსის აშენება. დამატებული ოფისების, სასტუმროს და ჰოსტელის გახსნა იგეგმება 2019 წელს.

2. სუბიექტის სამომავლო განვითარების გეგმები;

2019 წლის ივლისში მენეჯმენტის მიერ მიღებულ იქნა ჰოსტელის პროექტის შეცვლის გადაწყვეტილება და მის ნაცვლად წარმოდგენილ იქნა ოფისების პროექტი. ოფისების პროექტი დაკავშირებულია დაბალ ხარჯებთან და ნაკლებ მმართველობით ჩარევასთან.

2019 წლის მაისში საოფისე ფართი მთლიანად იქნა გაქირავებული კომპანია „არვატო ცეერემ ჯორჯია“-ზე.

2019 წლის ივნისში ხელმოწერილ იქნა კონტრაქტი შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტ“-თან სასტუმროს ოპერირების შესახებ, რომელმაც საქმიანობა დაიწყო იმავე თვეში.

3. კომპანიის მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობის მიმოხილვა;

კომპანია არ იყო დაკავებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობით 2018 წელს.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ;

კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ფილიალი.

5. მნიშვნელოვანი ფინანსური და არა-ფინანსური მაჩვენებლები;

ჯგუფის მნიშვნელოვანი ფინანსური ინდიკატორები არის შემდეგი:

	'000 GEL	2018	2017
1	შემოსავალი	25 353	2 008
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	10 953	(2 369)
3	წლის მოგება/(ზარალი)	(1 115)	(4 813)
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	43%	(118)%
5	წლის მოგების/(ზარალის) მარჟა	(4%)	(240)%

მნიშვნელოვანი არა-ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2018	2017
1	მაღაზიების რაოდენობა	126	87
2	გალერიას თანამშრომლები	26	15
3	რია-რიას თანამშრომლები	30	16

კომპანია 2017 წელს გავიდა ზარალზე, იმის გამო რომ წლის განმავლობაში მიმდინარეობდა მშენებლობის პროცესი და მხოლოდ ერთი თვე იფუნქციონირა სავაჭრო ცენტრმა. მშენებლობა ფინანსდება პარტნიორის სახსრებით, თუმცა უმეტესწილად დაფინანსების წყარო იყო ბანკის საკრედიტო სახსრები, რომელიც დენომინირებულია დოლარში. 2018 წელს დამატებით სესხის ათვისებას თან დაერთო ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება, რამაც წარმოშო საკურსო სხვაობის ზარალი. 2017 წელთან შედარებით სესხის პროცენტის ხარჯი მეტი იყო 2018 წელს ვინაიდან მშენებლობის პროცესის ფინანსურ ეტაპზე გადასვლამ წარმოშო მეტი სესხის ათვისების აუცილებლობა და შესაბამისად გაიზარდა პროცენტის გადასახადიც. ცვეთის ხარჯიც ასევე მეტწილად დაიწყო 2018 წელს. 2017 წლის ცვეთა იყო გაცილებით დაბალი ვინაიდან ძირითადად საშუალებებმა იფუნქციონირა მხოლოდ 2017 წლის დეკემბერში.

6. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის წილის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით;

კომპანიას არ განუხორციელებია წილის გამოსყიდვა 2018 წელს. შპს მოვატ საქართველო გეგმავს ორი შვილობილი კომპანიის მშობელ კომპანიასთან შერწყმას - სააქციო საზოგადოება უნივერსალ თბილისი და შპს კაფე თბილისი-5, ვინაიდან შვილობილი კომპანიები აღარ ეწევიან აქტიურ საქმიანობას.

7. დამატებითი განმარტებები წლიური ფინანსური უწყისების შესახებ;

2018 წლის ბაზარო კვლევებმა აჩვენა გალერია თბილისის მაღალი დონის ცნობადობა ბაზარზე და პოპულარობით დაიკავა მესამე ადგილი სავაჭრო ცენტრებს შორის. კომპანია იკავებს ბაზრის 11% წილს და არის მეხუთე ადგილზე კონკურენტებს შორის. კომპანიას განსაზღვრული აქვს სამომავლო მიზნები და რეალიზების გზები სხვადასხვა მარკეტინგული კამპანიების საშუალებით. მენეჯმენტი ყოველწლიურად მონაწილეობას იღებს სხვადასხვა საერთაშორისო კონფერენციებში, სადაც ტარდება შეხვედრები და მოლაპარაკებები საერთაშორისო ბრენდებთან, რომლებიც უფრო მოთხოვნადია სავაჭრო ცენტრისათვის.

8. კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი სახსრების რისკების მიმოხილვა და მათი განეიტრალების მექანიზმები;

გალერია თბილისის შემოსავლებმა განიცადა მნიშვნელოვანი ზრდა. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ფულადი სახსრების სტაბილურობა, კომპანიის მენეჯმენტი ყოველთვიურად ახორციელებს ბრენდების საქმიანობის მონიტორინგს და მიმოხილვს, რაც მოიცავს ყოველდღიური კლიენტების რაოდენობას, გაყიდვებს და დატვირთულობის ხარჯის კოეფიციენტს, რომლიც არის იჯარის ხარჯის შეფარდება გაყიდვებთან. შედეგად, კომპანია მუშაობს რომ ჩანაცვლდეს შედარებით ცუდად მომუშავე მოიჯარეები ახალი ბრენდებით. იჯარის აგროვება ხდება ინვოისების დაგზავნიდან 15-30 დღეში. რიას შემთხვევაში კი საქმიანობა ხორციელდება წინასწარ გადახდილი ბარათებით და შესაბამისად ხდება წინასწარ დარიცხული შემოსავლების ფულადი სახით მიღება.

9. მთავარი რისკები და გარე ფაქტორები, საქმიანობის მიზნები და ფინანსური რისკების მენეჯმენტის პოლიტიკა;

მთავარი რისკები და გარე ფაქტორები მდგომარეობს შემდეგში:

	რისკის და გარე ფაქტორის განმარტება	მენეჯმენტის ქმედება
1	დასაშვებზე უფრო დაბალი საშუალო რენტა	წარმოგდგენილია მხოლოდ შერჩეული მოიჯარეები, რომელთაც გააჩნია მძლავრი ფინანსური რესურსები და დადებითი რეპუტაცია იმისათვის რომ შენარჩუნდეს რენტის დონე.
2	სამშენებლო პროცესის დაგვიანება - მიმდინარეობს სასტუმროს და ოფისის მშენებლობა.	პროექტის ზედამხედველობა აქტიურად მიმდინარეობს იმისათვის, რომ ხარჯები არ გასცდეს ბიუჯეტს და დაცული იქნას ვადები.
3	ბაზარზე ახალი მოთამაშეებისგან გაზრდილი კონკურენცია - მიმდინარეობს რამდენიმე სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა.	კომპანია ცდილობს, რომ ეფექტური მარკეტინგისა და და PR-ის საშუალებით განასხვავოს თავის თავი როგორც ერთადერთი ყოველდღიური სავაჭრო, გასართობი და სერვისის ობიექტი ქალაქის ცენტრში.
4	დატვირთულობის დონის შენარჩუნება - ბრენდების შენარჩუნების მაღალი დონე და ახალი ბრენდების ჩანაცვლება.	არსებული ბრენდების გასვლის შემთხვევაში წინასწარ არის მოძიებული ალტერნატიული ახალი ბრენდები. მიმდინარეობს ახალი ბრენდების საცდელი სიის განახლება.
5	სავალუტო რისკი - კომპანიამ აითვისა დიდი რაოდენობით სასესხო რესურსები, რომელიც დენომინირებული ა.შ.შ. დოლარში. შესაბამისად, ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება წარმოშობს საკუროსო სხვაობის ზარალს. ნაწილი საქონლის შესყიდვებისა ხორციელდება უცხოურ ვალუტაში	კომპანიამ უდიდესი წილი იჯარის ხელშეკრულებებისა გააფორმა უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად შემოსავლის და გასავლის წყაროს ვალუტა ემთხვევა ერთმანეთს.

	შემდგომში გადახდის ვალდებულებით, თუმცა შემოსავლის გენერირება ასევე ხორციელდება იგივე უცხოურ ვალუტაში. არსებობს რისკი ზარალისა, რაც გამოწვეულია ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებით.	
6	პოლიტიკური რისკები - არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება, რომ უარყოფითი გავლენა იქონიოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავლებზე და მოგებაზე.	მენეჯმენტი ახლო მონიტორინგს უწევს პოლიტიკური მოვლენების განვითარებას, იმისათვის რომ მოახდინოს პოტენციური მოვლენების პროგნოზი და მიიღოს შესაბამისი ზომები რისკების განეიტრალებისთვის.

გალერია თბილისი ჯგუფი
(Galleria Tbilisi Group)

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2018 წლის 31 დეკემბერი

ლევან მუხომეძე

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიში	1
მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიში.....	2
კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიში	3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიში	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

სარჩევი.....	2
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	2
1 გალერია თბილისი ჯგუფი და მისი საქმიანობა	5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო.....	5
3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	5
4 სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას ძირითადი შეფასებები და მოსაზრებები.....	16
5 ახალი და შესწორებული სტანდარტებისა და შესწორებების გამოყენება	17
6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები.....	17
7 ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	21
8 ძირითადი საშუალებები (ქონება, საწარმო და აღჭურვილობა).....	22
9 საინვესტიციო ქონება	23
10 სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	24
11 ფული და ფულის ეკვივალენტები	25
12 საწესდებო კაპიტალი და დამატებით გადახდილი კაპიტალი	25
13 სესხები.....	26
14 სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება.....	27
15 კრედიტორული დავალიანება საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის.....	27
16 შემოსავლის ანალიზი კატეგორიების მიხედვით	28
17 სხვა მოგება/(ზარალი) - წმინდა.....	28
18 ფინანსური ხარჯები	29
19 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და ვალდებულებები	29
20 ფინანსური რისკის მართვა	30
21 კაპიტალის მართვა	37
22 სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნება.....	37
23 ფინანსური ინსტრუმენტების წარმოდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით	38
24 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდგომ.....	39

Handwritten signature

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

„ჯგუფის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები (შემდგომში „ფინანსური ანგარიშგებები“), ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „გალერია თბილისის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოების (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მის კონსოლიდირებულ ფინანსური საქმიანობის შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულად ნაკადებს, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფას“-ები) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ფინანსური ანგარიშგებები მოიცავს:

- კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის;
- ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში.

ჩვენ მიგვაჩნია, რომ მტკიცებულებები, რომლებიც აუდიტის მსვლელობისას მოვიპოვეთ, აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლობე ვართ ჯგუფისაგან ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული პროფესიულ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის („IESBA“-ის კოდექსი) მოთხოვნების შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ აღნიშნული ნორმებით და IESBA-ის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს

„მმართველობით ანგარიშგებას“ (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებებსა და მასზე გაცემულ ჩვენ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებებზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

ხელმოწერა

ჩვენს მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ მმართველობით ანგარიშგებას, და განვიხილოთ მმართველობითი ანგარიშგება არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებებთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება შეესაბამება თუ არა მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და მოიცავს თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნის შესაბამისად სრულ ინფორმაციას.

თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ მმართველობითი ანგარიშგებაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- მმართველობითი ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლის ფინანსური ანგარიშგებებიც წარმოდგენილია, მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგებების შესაბამისად; და
- მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია შესაფერის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებებთან მიმართებაში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებასთან და ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგებები შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად



ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებებს. ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერისი შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული საადრიცხო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საადრიცხო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ან კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ყურდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველოს სახელით (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ლაშა ჯანელიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-562091)



2019 წლის 24 სექტემბერი
საქართველო, თბილისი

AO PricewaterhouseCoopers Audit
White Square Office Center 10 Butyrsky Val Moscow, Russia, 125047
T: +7 (495) 967-6000, F: +7 (495) 967-6001, www.pwc.ru

ლევან მუხომეძე

Galleria Tbilisi Group

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიში

ათასი ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	8	10,828	4,327	17
საინვესტიციო ქონება	9	176,059	166,829	67,527
არამატერიალური აქტივები		51	44	20
წინასწარი გადახდები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		2,190	375	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		189,128	171,575	67,564
მიმდინარე აქტივები				
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	10	3,125	2,548	499
სხვა საგადასახადო დებიტორული დავალიანება		1,701	18,828	4,272
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	5,354	2,477	43
სულ მიმდინარე აქტივები		10,180	23,853	4,814
სულ აქტივები		199,308	195,428	72,378
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	12	63,728	63,975	28,967
დამატებითი გადახდილი კაპიტალი	12	20,802	20,802	20,802
აკუმულირებული დეფიციტი		(11,403)	(10,288)	(5,475)
სულ კაპიტალი		73,127	74,489	44,294
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	13	112,328	111,406	25,412
კრედ.დავალ. საინვ. ქონების მშენებლობისთვის	15	-	3,339	1,336
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები		1,178	639	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		113,506	115,384	26,748
მიმდინარე ვალდებულებები				
სესხები	13	5,757	754	150
გადასახდელი საინვ. ქონების მშენებლობისთვის	15	5,099	2,530	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	14	1,819	2,271	1,186
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		12,675	5,555	1,336
სულ ვალდებულებები		126,181	120,939	28,084
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		199,308	195,428	72,378

დამტკიცებულია გამოცემისთვის და ხელმოწერილია 2019 წლის 24 სექტემბერს.

 ნიკოლოზ ცინცაძე
 გენერალური დირექტორი

 ნიკოლოზ საყვარელიძე
 მთავარი საფინანსო ოფიცერი

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

Galleria Tbilisi Group

მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიში

ათასი ლარი	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავლები	16	25,353	2,008
ცვეთისა და ამორტიზაციის ანარიცხები	8,9	(4,908)	(237)
კომუნალური ხარჯები		(3,074)	(321)
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა		(1,672)	(1,018)
პერსონალის ხარჯები		(1,567)	(1,257)
რეკლამისა და მარკეტინგის ხარჯები		(932)	(1,093)
უსაფრთხოების ხარჯები		(517)	-
საკონსულტაციო ხარჯები		(356)	(220)
რემონტის ხარჯები		(198)	-
სხვა შემოსავალი/(ზარალი) - წმინდა	17	(1,176)	(231)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		10,953	(2,369)
ფინანსური ხარჯები	18	(12,068)	(2,444)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის გადახდამდე		(1,115)	(4,813)
მოგების გადასახადის ხარჯები		-	-
წლის ზარალი		(1,115)	(4,813)
სხვა მთლიანი შემოსავალი		-	-
სულ წლის მთლიანი მოგება/(ზარალი)		(1,115)	(4,813)

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ლევან თყეშელაშვილი

Galleria Tbilisi Group

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიში

ათასი ლარი	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი დეფიციტი	სულ
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრისთვის		28,967	20,802	(5,475)	44,294
წლის ზარალი		-	-	(4,813)	(4,813)
სულ წლის მთლიანი ზარალი		-	-	(4,813)	(4,813)
საწესდებო კაპიტალის წმინდა ზრდა	12	35,008	-	-	35,008
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის		63,975	20,802	(10,288)	74,489
წლის ზარალი		-	-	(1,115)	(1,115)
სულ წლის მთლიანი ზარალი		-	-	(1,115)	(1,115)
საწესდებო კაპიტალის წმინდა შემცირება	12	(247)	-	-	(247)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის		63,728	20,802	(11,403)	73,127

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს.

საქსტატი

Galleria Tbilisi Group

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიში

ათასი ლარი	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი ნაკადები საოპერაციო აქტივობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადის გადახდამდე		(1,115)	(4,813)
კორექტირება შემდეგისთვის:			
ამორტიზაციისა და ცვეთის ხარჯები	8,9	4,908	237
ფინანსური ხარჯები	18	12,068	-
უცხოური ვალუტის გადაყვანის საკუროს სხვაობები		(567)	1,970
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		15,294	(2,606)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ზრდა	10	(1,059)	(2,038)
სხვა საგად. დებიტ. დავალიანების (ზრდა)/შემცირება		17,131	(14,556)
მიღებული წინასწარი გადახდების ზრდა		535	641
სავაჭრო და სხვა კრედიტ. დავალიანების ზრდა/(შემცირება)	14	(1,381)	725
საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებები		15,226	(15,228)
გადახდილი პროცენტები		(9,712)	(6,265)
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო აქტივობებიდან		20,808	(24,099)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო აქტივობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	8	(2,001)	(4,712)
საინვესტიციო საკუთრების შეძენა	9	(18,546)	(83,508)
სხვა არამატერიალური აქტივების შეძენა		(9)	(24)
წმინდა ფული, გამოყენებული საინვესტიციო აქტივობაში		(20,556)	(88,244)
ფულადი ნაკადები ფინანსური აქტივობებიდან			
შემოსულობები სესხებიდან	13	17,119	109,375
სესხების დაფარვა	13	(14,466)	(26,195)
შეზღუდული ფულის გამოქვითვა		-	(2,928)
შეზღუდული ფულის დეპოზიტი		309	2,756
საწესდებო კაპიტალის წმინდა ზრდა/(შემცირება)	12	(247)	30,933
წმინდა ფული გამოყენებული ფინანსურ აქტივობებში		2,714	113,941
გაცვლითი კურსის გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტზე		220	527
ფული და ფულის ეკვივალენტი წლის დასაწყისში		2,168	43
ფული და ფულის ეკვივალენტი წლის ბოლოს		5,354	2,168

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1 გალერია თბილისი ჯგუფი და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია შპს გალერია თბილისისთვის (Galleria Tbilisi) (შემდგომში - „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიისთვის („ჯგუფი“) ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბერს.

კომპანია დარეგისტრირებულია 2008 წლის 24 ივლისს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების სახით (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 204558497; დარეგისტრირებული თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს სამართლის შესაბამისად და მოქმედებს საქართველოში.

კომპანიას ფლობს 100%-იან წილს შვილობილ კომპანიაში - შპს რია-რია (Ria-Ria LLC), ბავშვთა გასართობი ცენტრი სავაჭრო ცენტრ გალერია თბილისში.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ეკუთვნის შემდეგ კომპანიებს: შპს „მოვატ ჯორჯია“ (Mowat Georgia) (98.11%), სს „უნივერსალი თბილისი“ (1.7%), შპს „კაფე თბილისი-5“ (0.19%). ჯგუფის საბოლოო შიშველ კომპანიას წარმოადგენს GCF LP - შეზღუდული პარტნიორობა, რომელიც ჩამოყალიბდა კაიმანის კუნძულებზე.

ძირითადი საქმიანობა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარა საკუთარ თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო ცენტრში რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო (სავაჭრო ცენტრი „გალერია თბილისი“).

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი ჯგუფის იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი არის რუსთაველის გამზირი, 2/4, თბილისი, საქართველო.

პრეზენტაციის ვალუტა წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლარი“), თუკი არ არის მითითებული სხვაგვარად.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობა ხორცილდება საქართველოში. საქართველო ავლენს განვითარებადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს, მათ შორის მაღალ ინფლაციასა და მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით დაშვებულია ორმაგი ინტერპრეტირება და დაქვემდებარებულია ხშირ ცვლილებებს.

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, სამართლებრივი, მარეგულირებელი და პოლიტიკური სისტემების განვითარებაზე.

მენეჯმენტს არ შეუძლია იმ ყველა მოვლენის განჭვრეტა, რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, იმისა, თუ რა გავლენა ექნება მათ ჯგუფის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფის ბიზნესის მდგრადობასა და განვითარებისთვის მის მიერ მიღებულია ყველა აუცილებელი ზომა.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

განგაზიარებული შესაბამისობის შესახებ. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ჯგუფის პირველი წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებაა, რომელიც შესაბამისობაშია „ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს“ მიერ გამოცემულ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან“ (ფასს) და საქართველოს კანონთან „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“. ჯგუფმა ფასს-ები მიიღო ფასს 1-ის - ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება - შესაბამისად. ჯგუფის ფასს-ზე გადასვლის თარიღია 2017 წლის 1 იანვარი. გარკვეული გამონაკლისების გარდა, ფასს 1-ით მოითხოვება 2018 წლის 31 დეკემბერს მოქმედი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების რეტროსპექტიული გამოყენება საწყისი, ფასს-თან შესაბამისი კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისთვის 2017 წლის 1 იანვრისთვის და მომდევნო ყველა პერიოდში, რომელიც წარმოდგენილია ფასს-თან შესაბამისად მომზადებულ თავის პირველ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ხელმოწერა

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შეფასების საფუძველი. ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონვენციის შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ის შესაბამისად მომზადებისათვის საჭიროა გარკვეული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენება. მოითხოვება ასევე ხელმძღვანელობის მიერ ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში განსჯის გამოყენება. სფეროები, სადაც მაღალი ხარისხით იქნა გამოყენებული განსჯა და სირთულით ხასიათდება, ასევე სფეროები, სადაც დაშვებები და შეფასებები მნიშვნელოვანია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისათვის, გამჟღავნებულია განმარტებით შენიშვნაში 4.

ფასს-ების პირველადი გამოყენება. ადგილობრივი კანონმდებლობის შესაბამისად ფასს-ზე გადასვლის თარიღამდე ჯგუფს არ მოეთხოვებოდა ფინანსური ანგარიშგების მომზადება და მას წარსულში არავითარი ფინანსური ანგარიშგება არ მოუმზადებია. ამიტომ, შეჯერება და იმის ახსნა, როგორი გავლენა მოახდინა ბუღალტრული აღრიცხვის ადრინდელი საფუძვლებიდან ფასს-ზე გადასვლამ ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე, საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებზე, წარმოდგენილი არ არის წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ფასს 1 მოითხოვს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების წარდგენას ფასს-ის სტანდარტზე გადასვლის თარიღით და მოიცავს გარკვეულ სავალდებულო გამონაკლისებს და გამონაკლისებს ფასს-ის სტანდარტების რეტროსპექტიულ გამოყენებასთან დაკავშირებით. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების მომზადების პროცესში გამოყენებულია სავალდებულო გამონაკლისები.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი საწარმოები გახლავთ ინვესტიციის მიმღები ის საწარმოები, სტრუქტურული საწარმოების ჩათვლით, რომლებსაც ჯგუფი აკონტროლებს, რადგან ჯგუფს (i) გააჩნია ინვესტიციის მიმღების იმ შესაფერისი საქმიანობების წარმართვის უფლებამოსილება, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენენ ინვესტიციის მიმღების უკუგებაზე, (ii) ინვესტიციის მიმღებ საწარმოში მონაწილეობის გამო გააჩნია მისგან ცვალებადი უკუგების მიღების უფლება, და (iii) შესწევს უნარი, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის უკუგებაზე. არსებითი უფლებების არსებობის და გავლენის, მათ შორის არსებითი პოტენციური ხმის უფლებების, გათვალისწინება ხდება იმის შეფასებისას, გააჩნია თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოზე. უფლება რომ არსებითი იყოს, მის მფლობელს უნდა გააჩნდეს პრაქტიკული უნარი, გამოიყენოს ეს უფლება ინვესტიციის მიმღების შესაბამისი საქმიანობის წარმართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას. ჯგუფს შეიძლება გავლენა ჰქონდეს ინვესტიციის მიმღებზე მაშინაც კი, როდესაც მას ინვესტიციის მიმღების ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმის უფლება გააჩნია. მსგავს შემთხვევაში ჯგუფი შეაფასებს თავისი ხმის უფლების ზომას ხმის უფლების სხვა მფლობელების ზომასა და ხმის უფლებების განაწილებასთან მიმართებით, რათა დაადგინოს გააჩნია თუ არა მას დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე. სხვა ინვესტორების დამგვი უფლებები, როგორიცაა მაგალითად უფლებები, რომლებიც დაკავშირებულია ინვესტიციის მიმღების საქმიანობების ფუნდამენტურ ცვლილებებთან, ან რომლებიც ვრცელდება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, ვერ უზრუნველყოფს ჯგუფის მიერ ინვესტიციის მიმღების გაკონტროლების თავიდან აცილებას. შვილობილი საწარმოები კონსოლიდირებულია ჯგუფისთვის კონტროლის უფლებამოსილების გადამცემიდან (გადაცემის თარიღიდან), ხოლო კონსოლიდირება წყდება კონტროლის გაუქმების თარიღიდან.

ბუღალტრული აღრიცხვის შეძენის მეთოდი გამოიყენება შვილობილი საწარმოების შეძენის აღრიცხვისათვის. შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივები და ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, რომლებიც მიიღება საწარმოთა გაერთიანებისას, ფასდება მათი რეალური ღირებულებით შეძენის თარიღისათვის, ნებისმიერი არამაკონტროლებელი წილის ოდენობის მიუხედავად.

შეძენილ საწარმოში გადახდილი კომპენსაცია ფასდება დათმობილი აქტივების, გამოშვებული სავალო ინსტრუმენტებისა და მიღებული ვალდებულებების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების აქტივების ან ვალდებულებების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ არ შეიცავს შეძენასთან დაკავშირებულ ისეთ დანახარჯებს, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიულ, შეფასების და მსგავსი პროფესიული მომსახურების დანახარჯებს. სავალო ინსტრუმენტების გამოშვებისათვის გაწეული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში ვალის აღებასთან დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება მისი საბალანსო ღირებულებიდან და შეძენასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანარჩენი დანახარჯი აისახება ხარჯებში.

საწარმოთაშორისი ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის შემადგენელ კომპანიებს შორის ოპერაციებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსულობები ანულირდება; არარეალიზებული ზარალიც ანულირდება, თუ შეუძლებელია დანახარჯების ამოღება. კომპანია და ყველა მისი შვილობილი საწარმო იყენებს ერთგვაროვან სააღრიცხვო პოლიტიკას, რომელიც ჯგუფის პოლიტიკის თანმიმდევრულია.

არამაკონტროლებელი წილი წარმოადგენს შვილობილი საწარმოს წმინდა შედეგების იმ ნაწილს, რომელიც მიკუთვნება იმ წილზე, რომელსაც ჯგუფი არ ფლობს არც უშუალოდ და არც ირიბად. არამაკონტროლებელი წილი წარმოადგენს ჯგუფის კაპიტალის ცალკე კომპონენტს.

უბოური ვალუტის გადაყვანა ჯგუფის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც მოქმედებს კომპანია. ჯგუფისა და მისი შვილობილი კომპანიების ფუნქციონალურ ვალუტას, ისევე როგორც ანგარიშგებისა, წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი („ლარი“).

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სურსათი

ტრანზაქციები და ნაშთები ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) ოფიციალური კურსით შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის. საკურსო სხვაობიდან იმ მოგება-ზარალის აღიარება, რომელიც წარმოიქმნება ტრანზაქციებზე ანგარიშსწორებისა და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულების თითოეული კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტაში გადანაგარიშების შედეგად, ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსით წლის ბოლოსთვის, ხდება მოგებას ან ზარალში.

სესხებსა და ფულსა და ფულის ეკვივალენტებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობის მოგება-ზარალის ასახვა ხდება მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის შესახებ ანგარიშში „ფინანსური შემოსავლებსა თუ ზარალებში“. საკურსო სხვაობიდან ყველა სხვა მოგება-ზარალი წარმოდგენილია მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის შესახებ ანგარიშში მუხლში „სხვა მოგება/(ზარალი), წმინდა“. წლის ბოლოს არსებული განაკვეთების მიხედვით გადაყვანა არ გამოიყენება არაფულადი მუხლებისადმი, რომელთა შეფასება ხორციელდება ისტორიული ღირებულებით. უცხოურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფულადი მუხლების, სააქციო კაპიტალში ინვესტიციების ჩათვლით, გადაყვანა ხორციელდება სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსების გამოყენებით. უცხოურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ არაფულად მუხლებზე გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა აისახება როგორც სამართლიანი ღირებულების ცვლილებიდან მიღებული მოგებისა თუ ზარალის ნაწილი.

2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, ოფიციალური გაცვლითი კურსი, განსაზღვრული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ, იყო აშშ დოლარი („USD“) 1 = ლარი (GEL) 2.6766 (2017 წელს: USD 1 = GEL 2.5922) და ევრო („EUR“) 1 = GEL 3.0701 (2017 წელს: EUR 1 = GEL 3.1044). 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, საშუალო გაცვლითი კურსი იყო USD 1 = GEL 2.5345 (2017 წელს: USD 1 = GEL 2.5086) და ევრო 1 = GEL 2.9913 (2017 წელს: EUR 1 = 2.8322). ამჟამად, ქართული ლარი არ წარმოადგენს თავისუფლად კონვერტირებად ვალუტას უმეტეს ქვეყნებში საქართველოს ფარგლებს გარეთ.

ძირითადი საშუალებები ძირითადი საშუალებები აისახება პირველადი ღირებულებით დაგროვილი ამორტიზაციისა და გაუფასურების რეზერვის გამოკლებით, სადაც აუცილებელია. დაუმთავრებელი მშენებლობის ანგარიში შედგება დაუმონტაჟებელი მოწყობილობებისა და აქტივებისაგან, რომლებიც მომავალში გამოიყენება როგორც ქონება და აღჭურვილობა.

შემდგომი ხარჯები შეიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივის სახით, გარემოებიდან გამომდინარე, მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იმის შესაძლებლობა, რომ ჯგუფი მიიღებს ამ მუხლთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და ობიექტის ღირებულება შეიძლება იყოს უტყუარად შეფასებული. მცირე რემონტისა და მიმდინარე მომსახურების ხარჯები მიეკუთვნება ხარჯებს მათი წარმოქმნისას. ძირითადი ნაწილებისა ან მათი კომპონენტების შეცვლის ღირებულება ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ხოლო ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს ძირითადი საშუალებების გაუფასურების ნიშნებს. თუკი ასეთი ნიშნები არსებობს, მენეჯმენტი აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება როგორც უმეტესი აქტივის სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული რეალიზაციის ხარჯების ოდენობასა და აქტივის გამოყენების ღირებულებას შორის. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად თანხამდე, ხოლო გაუფასურებისგან ზარალი აისახება წლის მოგება-ზარალში. აქტივისთვის წინა წლებში აღიარებული გაუფასურებიდან ზარალი ექვემდებარება აღდგენას საჭიროებისამებრ, თუკი მოხდა ცვლილებები იმ შეფასებებში, რომლებიც გამოიყენება როდესაც ხდება განსაზღვრა აქტივის გამოყენების ღირებულებისა ან სამართლიანი ღირებულებისა, რომელსაც აკლდება რეალიზაციის დანახარჯები.

რეალიზაციიდან მოგება-ზარალი განისაზღვრება შემოსავლის საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აისახება წლის მოგება-ზარალში სხვა შემოსავლებსა ან ზარალებში.

ამორტიზაცია მიწა არ ექვემდებარება ამორტიზაციას. ძირითადი საშუალებების სხვა ობიექტებისა და საინვესტიციო ქონების ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდით, როდესაც ხარჯების მიკუთვნება ნარჩენ ღირებულებაზე ხდება გამოყენების სავარაუდო ვადის მიხედვით:

საინვესტიციო ქონება:

შენობები

15-50

ძირითადი საშუალებები:

შენობები

15-50

საოფისე აღჭურვილობა

2-დან 7-მდე

მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა

2-დან 7-მდე

სხვა

3

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის საანგარიშო თანხა, რომელსაც ჯგუფი ამჟამად მიიღებს აქტივის რეალიზაციიდან, რეალიზაციაზე სავარაუდო ხარჯების გამოკლებით, თუკი აქტივმა უკვე მიაღწია იმ ასაკსა და მდგომარეობას, რომელიც მოსალოდნელია მისი მარგი გამოყენების ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი ღირებულება და მათი გამოყენების ვადა გადაიხედება და ექვემდებარება კორექტირებას, თუკი საჭიროა, ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ლევან ბერიძე

საინვესტიციო ქონება საინვესტიციო ქონება არის საკუთრება, რომელსაც ჯგუფი ფლობს იჯაროდან შემოსავლის მიღებისა ან კაპიტალის ზრდის მიზნით, ან ორივე მიზნით და რომელიც არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ. საინვესტიციო ქონება მოიცავს აქტივებს მშენებლობის პროცესში მომავალში საინვესტიციო საკუთრების სახით გამოყენების მიზნით.

საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის თანხით ან გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ. თუ არსებობს საინვესტიციო ქონების გაუფასურების ნიშნები, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება-ზარალში. აქტივისთვის გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანუღორდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ასანაზღაურებელი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებული შეფასებების ცვლილებებს. შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. რემონტისა და ტექნიკური მომსახურების ყველა სხვა ხარჯი მიეკუთვნება ხარჯებს მათი წარმოქმნისას. თუკი ფლობელის მხრიდან ხდება საინვესტიციო უძრავი ქონების დაკავება, ის ექვემდებარება ძირითად საშუალებებში რეკლასიფიცირებას.

არამატერიალური აქტივები, გუდვილის გარდა, ჯგუფის არამატერიალურ აქტივებს, გუდვილის გარდა, აქვს მარგი გამოყენების გარკვეული ვადა და, ძირითადად, მოიცავს კაპიტალიზირებულ პროგრამულ უზრუნველყოფას.

პროგრამული უზრუნველყოფის შეძენილი ლიცენცია ექვემდებარება კაპიტალიზაციას იმ დანახარჯების საფუძველზე, რომლებიც გაწეულია მის შეძენასა და ექსპლუატაციაში შეყვანაზე.

სერგო ბერიძე

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

არამატერიალური აქტივები ექვემდებარება ამორტიზაციას წრფივი მეთოდით მათი მარგი გამოყენების ვადის განმავლობაში:

მარგი გამოყენება წლებში

პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიები

3

გაუფასურებისას არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულება ექვემდებარება ჩამოწერას უმაღლესი ღირებულებით გამოყენების ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის რეალიზაციაზე ხარჯების გამოკლებით.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება მარგი გამოყენების გაურკვეველი ვადის მქონე არამატერიალური აქტივები ან გამოყენებისთვის მოუშვადებელი არამატერიალური აქტივები არ ექვემდებარება ამორტიზაციას და ყოველწლიურად მოწმდება გაუფასურების მხრივ. ცვეთისა და ამორტიზაციის მქონე აქტივები ექვემდებარება გაუფასურების მხრივ შემოწმებას იმ შემთხვევებში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილებები მიუთითებს, რომ საბალანსო ღირებულება არ ექვემდებარებოდეს ანაზღაურებას. გაუფასურებიდან ზარალის აღიარება ხდება თანხით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის რეალიზაციაზე ხარჯების გამოკლებით მიღებული აქტივის სამართლიან ღირებულებას და გამოყენების ღირებულებას შორის უმაღლესი. გაუფასურების შეფასების მიზნით ჯგუფის აქტივები ჯგუფდება ყველაზე დაბალი დონეების მიხედვით, რომლებსაც არსებობს ფულადი სახსრების მნიშვნელოვან წილად დამოუკიდებელი ნაკადი (ფულის გენერირების ერთეულები). არაფინანსური აქტივების წინა გაუფასურება (გუდვილის გარდა) ექვემდებარება ანალიზს შესაძლო რევერსირების მხრივ ყოველი საანგარიშო თარიღისთვის.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც იქნებოდა მიღებული აქტივის გაყიდვისას ან გადახდილი შეფასების თარიღისთვის ვალდებულების გადაცემისას ბაზრის მონაწილეთა შორის ჩვეულებრივი ტრანზაქციის ფარგლებში. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულება არის აქტიურ ბაზარზე არსებული ფასი. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივსა თუ ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები იწარმოებს ისეთი საკმარისი სიხშირითა და მოცულობით, რომ მუდმივ საფუძველზე მიწოდებულ იქნას ინფორმაცია ფასებზე.

აქტიურ ბაზარზე გამოყენებადი ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება როგორც ცალკეული აქტივისა თუ ვალდებულების კოტირების ფასი გამრავლებული საწარმოს მფლობელობაში არსებული ინსტრუმენტების რაოდენობაზე. ამას ადგენს აქვს იმ შემთხვევაშიც, თუკი ბაზარზე დაფიქსირებული ვაჭრობის ჩვეულებრივი დღიური მოცულობა არასაკმარისია არსებული რაოდენობის ათვისებისთვის, და ერთი ტრანზაქციის ფარგლებში პოზიციის გაყიდვაზე შეკვეთების განთავსებას შეუძლია გავლენა მოახდინოს კოტირების ფასზე.

შეფასების მეთოდები, როგორიცაა ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მოდელები ან ბოლოდრიოდელ ტრანზაქციებზე დაფუძნებული მოკლევადიანი პერიოდის მოდელები, ან საინვესტიციო ობიექტების ფინანსური მონაცემების განხილვა გამოიყენება იმ გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად, რომელზედაც ფასების შესახებ ინფორმაცია გარე ბაზრებზე ხელმიუწვდომელია. სამართლიანი ღირებულების შეფასება ექვემდებარება ანალიზს სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონეების მიხედვით შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე წარმოადგენს აქტიურ ბაზარებზე არსებული კოტირებული ფასებით შეფასებას (კორექტირების გარეშე) იდენტურ აქტივებსა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების მეთოდები აქტივსა თუ ვალდებულებასთან მიმართებაში დაკვირვებული, ან უშუალოდ (ფასების სახით), ან ირიბად (ფასებიდან წარმოებული სახით), ყველა არსებითი საწყისი მონაცემებით და (iii) მესამე დონის შეფასება წარმოადგენს შეფასება, რომელიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ე.ი. შეფასება მოითხოვს მნიშვნელოვან არადაკვირვებად მონაცემებს).

ტრანზაქციის ხარჯები წარმოადგენს დამატებით ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენასთან, გამოშვებასა თუ ამოღებასთან. დამატებითი ხარჯები არის ხარჯები, რომლებიც არ იქნებოდა გაწეული, თუკი ტრანზაქცია არ შედგებოდა. ტრანზაქციის ხარჯები მოიცავს აგენტებისთვის (სავაჭრო აგენტების სახით მოქმედი თანამშრომლების ჩათვლით), კონსულტანტებისთვის, ბროკერებსა და დილერებისთვის გადახდილ მოსაკრებელს და საკომისიოს, მარგულრიბელ ორგანოებსა და ფასიანი ქაღალდების ბროკერებისთვის განკუთვნილ მოსაკრებელს, ასევე გადაცემის გადასახადებსა და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციის ხარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიასა თუ დისკონტს, დაფინანსების ხარჯებსა თუ შიდა ადმინისტრაციულ ხარჯებს ან შენახვის ხარჯებს.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

საქსი

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ამორტიზირებული ღირებულება წარმოადგენს თანხას, რომლითაც მოხდა ფინანსური ინსტრუმენტის საწყისი აღიარება გამოვლენული ძირითადი თანხის დაფარვები, დამატებული დარიცხული საპროცენტო სარგებელი, ხოლო ფინანსური აქტივებისთვის - მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („ECL“) ნებისმიერი რეზერვების გამოვლენით. დარიცხული პროცენტები მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციის ხარჯების ამორტიზაციას, ისევე როგორც ნებისმიერ პრემიასა თუ დისკონტს დაფარვის თანხამდე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავლისა და დარიცხული საპროცენტო ხარჯების, დარიცხული კუპონის და ამორტიზირებული დისკონტის თუ პრემიის (მათ შორის წარმოქმნისას გადავადებული მოსაკრებელი, თუკი არსებობს) ჩათვლით, წარმოდგენა არ ხდება ცალკე და ისინი ჩაირთვება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშის შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლებისა და საპროცენტო ხარჯების შესაბამისი პერიოდის განმავლობაში განაწილების მეთოდი მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულების მიღწევის მიზნით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი წარმოადგენს განაკვეთს, რომელიც ზუსტად ახდენს მოსალოდნელი ფულადი გადახდებისა და შემოდიანების დისკონტირებას (მომავალი საკრედიტო ზარალის გამორიცხვით) ფინანსური ინსტრუმენტის მოქმედების მოსალოდნელი ვადის ან, საჭიროებისამებრ, უფრო მოკლე პერიოდის განმავლობაში, ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ახდენს ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადების დისკონტირებას გადაფასების მომდევნო თარიღამდე, პრემიისა თუ დისკონტის გარდა, რომელიც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტში მითითებული მცურავი განაკვეთით, ან სხვა ცვლადებს, რომლებიც არ არის აღდგენადი საბაზრო განაკვეთამდე. ასეთი პრემიებსა თუ დისკონტის ამორტიზაცია ხდება ინსტრუმენტის გამოყენების მთელი მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეთა მიერ გადახდილ თუ მიღებულ ყველა საკომისიოს, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს.

აქტივებისთვის, რომლებიც შესყიდული არის წარმოქმნილი სასესხო გაუარესებით („POCI“) საწყისი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ექვემდებარება კორექტირებას საკრედიტო რისკის გათვალისწინებით, ე.ი. გაანგარიშება ხდება ფულადი სახსრების მოსალოდნელი ნაკადების საფუძველზე საწყისი აღიარებისას სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად.

ფინანსური ინსტრუმენტები - საწყისი აღიარება FVTPL-ის (სამართლიანი ღირებულება მისი ცვლილების ასახვით მოგება-ზარალში) გათვალისწინებით ფინანსური ინსტრუმენტების ასახვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი საწყისად აისახება სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც დაკორექტირებულია ტრანზაქციაზე ხარჯების გათვალისწინებით. საწყისი აღიარებისას სამართლიანი ღირებულება საუკეთესოდ დასტურდება ტრანზაქციის ღირებულებით. მოგება ან ზარალი საწყისი აღიარებისას აისახება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი არსებობს სამართლიან ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის სხვაობა, რაზეც შეიძლება მეტყველებდეს სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ტრანზაქციები იმავე ინსტრუმენტით ან შეფასების მეთოდიცა, რომლის საწყისი მონაცემები მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მონაცემებს. საწყისი აღიარების შემდეგ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) რეზერვის აღიარება ხდება ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისთვის და სავალო ინსტრუმენტებში ინვესტიციებისთვის, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, შეფასებული სხვა მთლიანი შემოსავლის მეშვეობით (FVOCI), რაც იწვევს დაუყოვნებლივ სააღრიცხვო ზარალს.

ფინანსური აქტივების ყველა შემენა-გაყიდვა, რომელიც მოითხოვს ნორმატიული აქტებითა თუ საბაზრო კონიუქტურით („ყიდვა-გაყიდვა“ „ჩვეულებრივი გზით“) დადგენილ ვადებში მიწოდებას, აისახება ტრანზაქციის თარიღისთვის, რომელიც წარმოადგენს თარიღს, რომლისთვისაც ჯგუფი იღებს ვალდებულებას მიაწოდოს ფინანსური აქტივი. ყველა სხვა შემენა ექვემდებარება აღიარებას, როდესაც საწარმო ხდება ინსტრუმენტზე სახელშეკრულებო დებულებების მხარე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და მომდევნო შეფასება – შეფასების კატეგორიები ჯგუფი ახდენს ფინანსური აქტივების კლასიფიცირებას შემდეგი შეფასების კატეგორიებით: სამართლიანი ღირებულება მისი ცვლილების ასახვით მოგება-ზარალში („FVTPL“), სამართლიანი ღირებულება, შეფასებული სხვა მთლიანი შემოსავლის მეშვეობით (FVOCI) და ამორტიზირებული ღირებულება (AC). კლასიფიკაცია და სასესხო ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) დაკავშირებული აქტივების პორტფელის მართვისთვის ჯგუფის ბიზნეს მოდელსა და (ii) აქტივების ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და მომდევნო შეფასება – ბიზნეს მოდელი ბიზნეს მოდელი ასახავს იმას, თუ როგორ მართავს ჯგუფი აქტივებს ფულადი ნაკადების გენერირების მიზნით - იმისდა მიუხედავად, თუჯგუფი მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („ფლობს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვებისთვის“) ან (ii) შეაგროვოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ისევე ფულადი ნაკადები, რომლებიც წარმოიქმნება აქტივების გაყიდვის შედეგად („ფლობს, რომ შეაგროვოს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები და გაყიდოს“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ხელმოწერა

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ბიზნეს მოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) ჯგუფის იმ საქმიანობის შესახებ ყველა შესაბამის მონაცემთა საფუძველზე, რომელიც განხორციელებულია შეფასების თარიღისთვის არსებული პორტფელისთვის განსაზღვრული მიზნის მისაღწევად. ჯგუფის მიერ ბიზნეს მოდელის განსაზღვრისას გათვალისწინებული ფაქტორები მოიცავს პორტფელის მიზანსა და შემადგენლობას, წინა გამოცდილებას, თუ როგორ ხდებოდა შესაბამისი აქტივებისთვის ფულადი ნაკადების მობილიზება, როგორ იყო შეფასებული და მართვადი რისკები, როგორ იყო შეფასებული აქტივების ეფექტურობა და როგორ მოხდა მენეჯერების ანაზღაურება.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - ფულადი ნაკადების მახასიათებლები იმ შემთხვევაში, როდესაც ბიზნეს მოდელი მდგომარეობს აქტივების ფლობაში ფულადი სახსრების სახელშეკრულებო ნაკადების მობილიზაციისა ან ფულადი სახსრების სახელშეკრულებო ნაკადების ფლობისა და გაყიდვისთვის, ჯგუფი აფასებს, თუ წარმოადგენს ფულადი სახსრების ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტების გადახდებს („SPPI“). იმ შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულების პირობები ითვალისწინებს რისკისადმი მიდრეკილებას ან ვოლატილურობას, რომელიც შეუთავსებელია ძირითად საკრედიტო შეთანხმებასთან, ფინანსური აქტივის კლასიფიკაცია და შეფასება ხდება FVTPL-ით. SPPI შეფასება ხორციელდება აქტივის საწყისი აღიარებისას და შემდგომში არ ექვემდებარება გადაფასებას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია ფინანსური ინსტრუმენტები ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას მხოლოდ ზოგადად პორტფელის მართვის ბიზნეს მოდელის ცვლილებისას. რეკლასიფიკაციას აქვს საფარუდო ეფექტი და წარმოიქმნება იმ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის დაწყებიდან, რომელიც მოსდევს ბიზნეს მოდელის ცვლილებას. ჯგუფს არ შეუძლია თავისი ბიზნეს მოდელი მიმდინარე და შესაძარის პერიოდის განმავლობაში და არ განუხორციელებია რაიმე რეკლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი ECL-სთვის ჯგუფი აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ საგალო ინსტრუმენტისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან FVOCI-ით, ასევე სასესხო ვალდებულებებსა და ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული რისკებისთვის, საკონტრაქტო აქტივებისთვის. ჯგუფი ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და საკონტრაქტო აქტივების გაუფასურებისგან ყოველი საანგარიშო თარიღისთვის. ECL-ის გაზომვა ასახავს: (i) ობიექტურ და ალბათობის მხრივ შეწონილ თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროში ღირებულებასა და (iii) წინა მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე მთელ გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია ზედმეტი ხარჯებისა და ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

ჯგუფი იყენებს ფასს (IFRS) 9-ის გამარტივებულ იმ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც გამოიყენებს მოსალოდნელი ზარალის რეზერვს გამოყენების მთელი ვადის განმავლობაში მთლიანი სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო დებიტორული დავალიანება დაჯგუფებულია საკრედიტო რისკის მახასიათებლების მიხედვით (დებიტორული დავალიანება შეიძლება იყოს დაჯგუფებული გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, კლიენტის რეიტინგის, გირაოსა თუ სავაჭრო სესხის დაზღვევის მიხედვით).

ზარალის მოსალოდნელი დონეები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროფილებს ბოლო 360 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც გაწეულ იქნა ამ პერიოდის მანძილზე. წინა პერიოდის საპროცენტო ზარალის მაჩვენებლები ექვემდებარება კორექტირებას, რათა აისახოს იმ მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაცია, რომელიც გავლენას ახდენს კლიენტების უნარზე დაფარონ კრედიტორული დავალიანება. ჯგუფი აანალიზებს მაკროფაქტორებს იმ ქვეყნებში, სადაც ის ყიდის საქონელსა და მომსახურებას. რადაგანც ყველა დებიტორული დავალიანება მიეკუთვნება ადგილობრივ კლიენტებს, ჯგუფმა გააანალიზა ქართული მაკროეკონომიკური სცენარები და შესაბამისი წონები საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებზე დაყრდნობით. ჯგუფის მოვალეობის ისტორიულ ქცევაზე დაყრდნობით, ჯგუფმა განსაზღვრა გაცვლითი კურსი და მშპ როგორც ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენს დებიტორული დავალიანების დაფარვაზე და, შესაბამისად, მოახდინა ისტორიული ზარალის მაჩვენებლების კორექტირება ამ ფაქტორების მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე.

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა ფინანსური აქტივები ჩამოიწერება, სრულად თუ ნაწილობრივ, როდესაც ჯგუფმა ამოწურა ყველა პრაქტიკული ძალისხმევა აღდგენის მხრივ და გადაწყვიტა, რომ არ არსებობს აღდგენის გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტის მოვლენას. ჯგუფს შეუძლია ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ მიეკუთვნება იძულებით აღსრულებას, როდესაც ჯგუფს სურს, დაიბრუნოს კონტრაქტით გათვალისწინებული თანხები, თუმცა არ არსებობს გონივრული მოლოდინები აღდგენაზე.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამოწურულია აქტივებიდან ფულად სახსრებზე უფლებები, ან (ბ) ჯგუფმა გადასცა ფინანსური აქტივებიდან ფულად სახსრებზე უფლებები და მიმართა კვალიფიციურ საგადასახადო გატარებას, ამასთან, (i) ასევე გადასცა აქტივების ფლობასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკი და სარგებელი, ან (ii) არ გადასცა და არ შეინარჩუნა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ არ ინარჩუნებს კონტროლს.

კონტროლი ნარჩუნდება, თუკი კონტრაგენტს არ აქვს უნარი მიყიდოს აქტივი მთლიანად დაუკავშირებელ მესამე მხარეს გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სურსათი

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები – შეფასების კატეგორია ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია ამორტიზირებული ღირებულების მიხედვით, გარდა შემდეგისა: (i) ფინანსური ვალდებულებები FVTPL-ის მიხედვით: ეს კლასიფიკაცია გამოიყენება დერივატივებისადმი, საცაქროდ განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებისადმი (ე.წ. მოკლე პოზიცია ფასიან ქაღალდებში), შესაძლო კომპენსაციასთან დაკავშირებით, რომელიც აღიარებულია შემძენის მიერ ბიზნესის შერწყმისას და სხვა აღიარებული ფინანსური ვალდებულებებისადმი, კერძოდ, საწყისი აღიარებისას, და (ii) ფინანსური გარანტიების კონტრაქტები და სასესხო ვალდებულებები.

ფინანსური ვალდებულებები – აღიარების შეწყვეტა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა ხდება, როდესაც ისინი დაფარულია (ე.ი. როდესაც კონტრაქტში განსაზღვრული ვალდებულება შესრულებულია, ანუღირებულია ან მისი ვადა ამოწურულია).

ჯგუფსა და სავალო ინსტრუმენტების მის პირველად კრედიტორებს შორის არსებითად განსხვავებულ პირობებზე გადასვლა ან არსებული ფინანსური ვალდებულებების პირობების არსებითი მოდიფიკაცია გულისხმობს საწყისი ფინანსური ვალდებულების დაფარვას და ახალი ფინანსური ვალდებულების აღიარებას. პირობები არის არსებითად განსხვავებული, თუკი ახალი პირობების ფარგლებში ფულადი ნაკადის დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, ნებისმიერი მიღებული და გადახდილი მოსაკრებლის ჩათვლით და საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით დისკონტირებული, არანაკლებ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადის დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისაგან. თუკი სავალო ინსტრუმენტის შეცვლა ან პირობების მოდიფიკაცია ითვალისწინებს დაფარვას, ნებისმიერი ხარჯი ან მოსაკრებელი ექვემდებარება აღიარებას როგორც მოგებისა თუ ზარალის ნაწილი დაფარვის ფარგლებში. თუკი შეცვლა ან მოდიფიკაცია არ ითვალისწინებს დაფარვას, ხდება ვალდებულების საბალანსო ღირებულების კორექტირება ნებისმიერი წარმოქმნილი ხარჯისა თუ მოსაკრებლის მიხედვით, რაც ექვემდებარება ამორტიზაციას მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის ფარგლებში.

ვალდებულებების მოდიფიკაცია, რომელიც არ გამოიხატება დაფარვაში, ითვალისწინებს წინა თარიღით ამორტიზაციის დარიცხვის მეთოდის სავარაუდო გამოყენების ცვლილებას, ნებისმიერი მოგებისა თუ ზარალის მოგება-ზარალში აღიარებით, გარდა შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებების სხვაობის ეკონომიკური არსი დაკავშირებულია შესაკუთრესთან კაპიტალურ ტრანზაქციასთან.

ფინანსური ინსტრუმენტების ჩათვლა ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები არის ჩათვლილი და წმინდა თანხა ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს სამართლებრივად აღსრულებადი უფლება მოხდეს აღიარებული თანხების ჩათვლა, და არსებობს წმინდა საფუძველზე დაფარვის ან ერთდროულად აქტივის რეალიზაციისა და ვალდებულების დაფარვის განზრახვა. ჩათვლის ასეთი უფლება (ა) არ უნდა წარმოადგენდეს მომავალი მოვლენის ალბათობას და (ბ) უნდა იყოს სამართლებრივად აღსრულებადი შემდეგ გარემოებებში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის დროს, (ii) დეფოლტის შემთხვევაში და (iii) გადახდისუნარიობისა თუ გაკოტრების შემთხვევაში.

ფული და ფულის ეკვივალენტი ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ფულად სახსრებს სალაროში, მოთხოვნამდე საბანკო დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალილიკვიდურ ინვესტიციებს დაფარვის სამი თვისა ან ნაკლები პირველადი ვადით. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზირებული ღირებულებით, ვინაიდან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების შეროვებისთვის და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს SPPI-ს, და (ii) ისინი არ არის განკუთვნილი FVTPL-სთვის. კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესები, როგორიცაა ზოგიერთ ქვეყანაში არსებული იძულებითი კანონმდებლობა, არ ახდენს გავლენას SPPI-ის შემდგომ ცვლილებაზე, თუკი არ არის ჩართული სახელმწიფო პირობებში, რომ წესი იქნება გამოყენებული იმ შემთხვევაშიც, როცა კანონმდებლობა შემდგომში იქნება შეცვლილი. შეზღუდული ნაშთები ამოღებულია ფულისა და ფულის ეკვივალენტებიდან ფულადი ნაკადის ანგარიშის მიზნებისთვის. ის ნაშთები, რომლებიც შეზღუდულია გადაცემისას ან ვალდებულებების დაფარვის მიზნებისთვის გამოსაყენებლად, საანგარიშო პერიოდიდან არანაკლებ თორმეტი თვის მანძილზე, ჩართულია სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

საცაქრო და სხვა დებიტორული დავალიანება საცაქრო დებიტორული დავალიანების საწყისი აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

საცაქრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება საცაქრო კრედიტორული დავალიანების დარიცხვა ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და საწყის ეტაპზე აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

საქართველო

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სესხები სესხების საწყისი აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, დაერიცხება ტრანზაქციის ნეტო-დანახარჯები და შემდგომში აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განკვეთის გამოყენებით.

სესხების ხარჯების კაპიტალიზაცია იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა და წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება სამართლიანი ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს დიდ დროს სავარაუდო გამოყენებასა თუ გაყიდვისთვის მოსაშაადებლად (კვალიფიცირებული აქტივები), ხდება როგორც ამ აქტივების ხარჯების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) ჯგუფის გასწევს ხარჯებს კვალიფიცირებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსაშაადებლად მისი სავარაუდო გამოყენებასა თუ გაყიდვისთვის.

სესხების ხარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები ფაქტურად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ჯგუფი ახდენს სესხების იმ ხარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლება თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებს კაპიტალურ ხარჯებს კვალიფიცირებულ აქტივებზე. სესხების კაპიტალიზებული ხარჯები გამოითვლება ჯგუფის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (კვალიფიცირებულ აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ღირებულება), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად კვალიფიცირებული აქტივის მისაღებად. იმ შემთხვევებში, როდესაც ეს წარმოიქმნება, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტური ხარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტიციებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოკვეთით.

საოპერაციო იჯარა თუკი ჯგუფი არის მოიჯარე იჯარის ისეთი ხელშეკრულებით, რომელიც არ გადასცემს ფლობასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს მეიჯარისგან ჯგუფზე, საიჯარო გადახდების მთლიანი თანხა თანაბრად ჩამოიწერება წლის მოგება ან ზარალში იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის პერიოდი, რომელიც არ ექვემდებარება გაუქმებას და რომელზედაც მოიჯარე დადო აქტივის იჯარის ხელშეკრულება ნებისმიერი დანამატებით პირობებით, რომლისთვისაც მოიჯარეს უფლება აქვს გააგრძელოს აქტივის იჯარა შემდგომი გადახდით თუ მის გარეშე, როცა იჯარის დასაწყისში გონივრულად გარკვეულია, რომ მოიჯარე ისარგებლებს ამ ვარიანტით.

თუკი ჯგუფი წარმოადგენს მეიჯარეს, ის ახდენს იჯარის კლასიფიცირებას საოპერაციო იჯარის სახით, თუკი საკუთრებასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკი და სარგებელი რჩება მეიჯარესთან. საბაზისო აქტივი რჩება ასახული მეიჯარის ბალანსში. საწყისი პირდაპირი ხარჯები მოლაპარაკებებსა და იჯარის ორგანიზებაზე ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას, შემდგომ კი მათი აღიარება ხდება ხარჯის სახით იჯარის ვადის მანძილზე. საიჯარო შემოსავალი უნდა იყოს აღიარებული თანაბრად იჯარის ვადის მანძილზე.

მოგების გადასახადი მოგების გადასახადი წარმოადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კანონმდებლობის მიხედვით, რომელიც მიღებულია ან შევიდა ძალაში საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის. 2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ შეიტანა ცვლილება საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიები (ბანკების, საკრედიტო კავშირების, სადაზღვევო კომპანიების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების და ლომბარდების გარდა) არ უნდა გადაიხადონ მოგების გადასახადი მოგებიდან, რომელიც მიღებულია 2017 წლის 1 იანვრიდან, თუკი ეს მოგება არ იქნება განაწილებული ან გადახდილი დივიდენდების სახით. 15%-იანი მოგების გადასახადი უნდა იყოს გადახდილი მთლიანი ღირებულებით (ე.ი. წმინდა დივიდენდების მთლიანი თანხა მიიღება 5%-იანი გადასახადის გამოკვეთით, თუკი გამოიყენება, და იყოფა 0.85-ზე) ფიზიკური პირებისთვის ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის დივიდენდის გადახდისას.

მიმდინარე გადასახადი წარმოადგენს თანხას, რომლის გადახდა ან ანაზღაურება მოსალოდნელია საგადასახადო ორგანოებისადმი მიმდინარე და წინა პერიოდების დასაბეგრი მოგებასა ან ზარალთან მიმართებაში. დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება საპროგნოზო მარცენებებს, თუკი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება იქნება დამტკიცებული შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების წარდგენამდე. გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა, აისახება საოპერაციო ხარჯებში.

ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის გადავადებული მოგების გადასახადი გამოითვლება საბალანსო ვალდებულებების მეთოდით საგადასახადო ზარალის გადატანასთან და აქტივებისა და ვალდებულებების დასაბეგრი ბაზასა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის დროით სხვაობასთან მიმართებაში. საწყისი აღიარებისგან გათავისუფლების შესაბამისად, გადავადებული გადასახადები არ აისახება დროით სხვაობასთან მიმართებაში აქტივისა თუ ვალდებულების საწყისი აღიარებისას ტრანზაქციის ფარგლებში, ბიზნესის შერწყმის გარდა, თუკი ტრანზაქცია, პირველი დარეგისტრირებისას, არ ახდენს გავლენას არც საბუღალტრო და არც დასაბეგრი მოგებაზე. გადავადებული საგადასახადო ნაშთის შეფასება ხდება საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის მოქმედი ან არსებითად ძალაში მყოფი საგადასახადო განაკვეთებით, რომლებიც, როგორც მოსალოდნელია, იქნება გამოყენებული პერიოდისთვის, როდესაც დროითი სხვაობები იქნება აღდგენილი ან იქნება გამოყენებული გადავადებული საგადასახადო ზარალი.

გადავადებული საგადასახადო აქტივები გამოსაქვითი დროითი სხვაობისთვის და გადავადებული საგადასახადო ზარალისთვის აისახება მხოლოდ იმ დონით, რომლითაც არსებობს იმის შესაძლებლობა, რომ დროითი სხვაობა იქნება აღდგენილი მომავალში და არსებობს საკმარისი მომავალი დასაბეგრი მოგება, რომელთანაც მიმართებაში შეიძლება იყოს გამოყენებული გამოკვეთვა.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ხუფას *ლ. მ.*

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

გადავადებული გადასახადის მხრივ აქტივები და ვალდებულებები ექვემდებარება ურთიერთთანაფასურს, როდესაც არსებობს სამართლებრივად დადგენილი მიმდინარე საგადასახადო აქტივების მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებების ხარჯზე ჩათვლის უფლება და როდესაც გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივები და ვალდებულებები მიეკუთვნება იმ მოგების გადასახადს, რომლის მობილიზებასაც ახდენს ერთი და იმავე საგადასახადო ორგანო ერთი და იმავე დასაბეგრი სუბიექტისგან ან სხვადასხვა დასაბეგრი სუბიექტისგან, ე.ი. არსებობს ნაშთების ნეტო-საფუძველზე დარეგულირების განზრახვა. გადავადებული საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთთანაფასურს ხდება მხოლოდ ჯგუფის შიგნით არსებულ ცალკეულ კომპანიათა შორის.

ჯგუფი აკონტროლებს დროითი სხვაობის აღდგენას, რომელიც დაკავშირებულია შვილობილი კომპანიებისგან დივიდენდების ან მათი მოგების განკარგვისას დარიცხულ გადასახადებთან. ჯგუფი არ აღარებს გადავადებულ საგადასახადო ვალდებულებებს ასეთ დროით სხვაობებზე, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც მენეჯმენტი მოელის, რომ დროითი სხვაობები იქნება აღდგენილი უახლოეს მომავალში.

გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციები ჯგუფის გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციების შეფასება მენეჯმენტის მიერ ხორციელდება ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აისახება მოგების გადასახადის პოზიციებით, რომლებიც, მენეჯმენტის აზრით, დიდი შესაძლებლობით გამოიწვევს დამატებით გადასახადებს, თუკი საგადასახადო ორგანოები შეედავებიან ჯგუფს ამ პოზიციებთან დაკავშირებით. შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის განმარტებას, რომელიც მოქმედებდა ან არსებობდა შევიდა ძალაში საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, და ნებისმიერ ცნობილ სასამართლო და სხვა დადგენილებას ამ საკითხებთან დაკავშირებით. ჯარიმებზე, პირგასამტეხლოსა და გადასახადებზე ვალდებულებები, მოგების გადასახადის გარდა, აისახება მენეჯმენტის მიერ ხარჯების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე, რომელიც აუცილებელია საანგარიშო წლის ბოლოს ვალდებულებების დასარეგულირებლად. მოგების გადასახადის მხრივ გაურკვეველი პოზიციების კორექტირება აისახება მოგების გადასახადში.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი გაყიდვებთან დაკავშირებული დამატებითი ღირებულების გადასახადი ექვემდებარება გადახდას საგადასახადო ორგანოებისთვის, თუკი უფრო ადრე მოხდა (ა) მომხმარებლისგან დებიტორული დავალიანების ამოღება ან (ბ) მყიდველებისთვის საქონლისა თუ მომსახურების მიწოდება. შემოსავლური დღე, როგორც წესი, ანაზღაურდება გასასვლელ დღე-სთან შედარებით დღე-ის ინვოისის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღე-ის გადახდა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების ობიექტების შეძენასთან დაკავშირებული შემოსავლური დღე ექვემდებარება გადახდას 5-10 წლით იმ კომპანიებისთვის, რომელთა ბრუნვა აღემატება 20%-იანი დღე-სგან გათავისუფლებულ ოდენობას.

წინასწარი გადახდები წინასწარი გადახდები აისახება თვითღირებულებით გაუფასურების რეზერვის გამოკლებით. წინასწარი გადახდის კლასიფიცირება ხდება როგორც გრძელვადიანისა, თუკი მოსალოდნელია, რომ წინასწარ გადახდას მიკუთვნილი საქონელი და მომსახურება იქნება მიღებული ერთი წლის შემდეგ ან როდესაც წინასწარი გადახდა მიკუთვნილია აქტივს, რომელიც თავად იქნება კლასიფიცირებული როგორც გრძელვადიანი საწყისი აღიარებისას. აქტივების შემენის წინასწარი გადახდა გადაიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე მას შემდეგ, რაც ჯგუფმა მიიღო აქტივზე კონტროლი და არსებობს იმის შესაძლებლობა, რომ ჯგუფი მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს. სხვა წინასწარი გადახდები ჩამოიწერება მოგებასა ან ზარალში წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული საქონლისა თუ მომსახურების მიღებისას. თუკი არსებობს იმის ნიშნები, რომ წინასწარ გადახდას მიკუთვნილი აქტივები, საქონელი ან მომსახურება არ იქნება მიღებული, წინასწარი გადახდის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება, ხოლო გაუფასურებიდან შესაბამისი ზარალი აისახება წლის მოგებასა ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი ჯგუფის გაცხადებული საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განისაზღვრება ჯგუფის აქციონერების მიერ. ჯგუფის გაცხადებულ კაპიტალში ცვლილებები ხორციელდება მხოლოდ ჯგუფის აქციონერების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

გაცხადებული საწესდებო კაპიტალის გადამეტება/(დანაკლისი) ფაქტორი შენატანის ზომამდე აისახება, შესაბამისად, როგორც გადახდილი/(გადაუხდელო) კაპიტალი.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ლევან სუბო

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

დივიდენდები დივიდენდები აისახება როგორც ვალდებულებები და გამოიქვითება კაპიტალიდან იმ პერიოდში, როდესაც ისინი იქნა გამოცხადებული და დამტკიცებული. საანგარიშო პერიოდის შემდგომ და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცებამდე გამოცხადებული ნებისმიერი დივიდენდების გამჟღავნება ხდება მომდევნო მოვლენების შესახებ შენიშვნაში. ჯგუფის საბუღალტრო ანგარიშგება წარმოადგენს მოგებისა და სხვა ასიგნებების განაწილების საფუძველს. საქართველოს კანონმდებლობა განსაზღვრავს განაწილების საფუძველს როგორც მიმდინარე წლის წმინდა მოგებას.

ვალდებულებებისა და ანარიცხების რეზერვები ვალდებულებებისა და ანარიცხების რეზერვები წარმოადგენს გაურკვეველი ვადის ან თანხის არაფინანსურ ვალდებულებებს. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფს გააჩნია იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება წარსული მოვლენების შედეგად, არსებობს იმის შესაძლებლობა, რომ ვალდებულების დასარეგულირებლად იქნება საჭირო ეკონომიკურ სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება და შესაძლებელია ვალდებულებების თანხის სანდოდ შეფასება. რეზერვების შეფასება ხდება იმ ხარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომლებიც, როგორც მოსალოდნელია, იქნება აუცილებელი ვალდებულების დასაფარად დაბეგრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ვალდებულებისთვის დამახასიათებელ ფულის დროში ღირებულებასა და რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. რეზერვის გაზრდა დროთა განმავლობაში ექვემდებარება აღიარებას საპროცენტო ხარჯების სახით.

მოსაკრებლებისა და გადახდების აღიარება, როგორცაა გადასახადები, მოგების გადასახადისა თუ მარეგულირებელი მოსაკრებლების გარდა, დაფუძნებული ინფორმაციაზე, რომელიც მიეკუთვნება გადახდასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოქმნამდე პერიოდს, ხდება ვალდებულებების სახით, როდესაც წარმოიქმნება მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის გადახდას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით და ეს იწვევს მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულებას. თუკი მოსაკრებელი გადახდილი იქნება სავალდებულო მოვლენამდე, მისი აღიარება ხდება წინასწარი გადახდის სახით.

მოგების აღიარება მოგება წარმოადგენს ისეთ მოგებას, რომელიც წარმოიქმნება ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობის დროს. მოგების აღიარება ხდება ტრანზაქციის ღირებულების ფასად. ტრანზაქციის ღირებულება არის იმ ანაზღაურების თანხა, რომლის მიღებასაც ჯგუფი აპირებს მყიდველისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, მესამე მხარეთა სახელით მოხილიჩებული თანხების გარდა.

მოგების აღიარება ხდება დისკონტებისა და დამატებითი ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

ჯგუფი მომსახურებას გასწევს ფიქსირებული და ცვლადი ფასის მქონე კონტრაქტების მიხედვით. მოგების აღიარება ხდება იმავე საანგარიშო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებული ფასის მქონე კონტრაქტებისთვის მოგების აღიარება ხდება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის ფაქტურად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, იმ საერთო მომსახურების ნაწილის სახით, რომელიც უნდა იყოს გაწეული, ვინაიდან კლიენტი ღებულობს და გამოიყენებს სარგებელს ერთდროულად. ეს განისაზღვრება მომსახურების ფაქტიური დღეების თვეში სულ საკონტრაქტო დღეების საერთო რიცხვთან შეფარდების საფუძველზე.

იმ შემთხვევებში, როდესაც კონტრაქტები მოიცავს განხორციელების რამდენიმე ვალდებულებას, ტრანზაქციის ღირებულება ნაწილდება თითოეული ვალდებულების მიხედვით გაყიდვის ცალკეული ფასის საფუძველზე.

ფიქსირებული ფასის მქონე კონტრაქტების შემთხვევაში კლიენტი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება გადახდის თანხას, ხელშეკრულების საფუძველზე ხდება აქტივის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხელშეკრულების საფუძველზე ხდება ვალდებულების აღიარება.

თუკი კონტრაქტი მოიცავს ცვლად ანაზღაურებას, მოგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი მოსაზრება არ განიცდის უკუცვლილებას.

საიჯარო შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულებების საფუძველზე თანაბრად აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული საწყისი პირდაპირი ხარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და თანაბრად აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

მომსახურების სხვა მოსაკრებელი და ბარჯი. მომსახურების გაწევიდან მოგება აისახება იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა, წრფივი მეთოდით დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. კლიენტი ერთდროულად ღებულობს და გამოიყენებს სარგებელს. მეიჯარეებისთვის ანაზღაურებადი ხარჯებისაგან შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შეიძლება იქნას ანაზღაურებული ხელშეკრულების საფუძველზე. მომსახურების ანაზღაურება და სხვა მსგავსი ხარჯები შეიტანება მთლიან მოგებისთან დაკავშირებულ მთლიან ხარჯებში, ვინაიდან მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ ჯგუფი გამოდის პრინციპალის სახით.

გასართობი ცენტრის მომსახურებიდან შემოსავალი ჯგუფი უწევს კლიენტებს მომსახურებას ხელშეკრულებების საფუძველზე ფიქსირებული ფასით. მომსახურების გაწევიდან მოგების აღიარება ხდება იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. მოგების აღიარება ხდება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის გაწეული მომსახურების ფაქტიური მოცულობის საფუძველზე.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

საიჯარო შემოსავალი

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფი არ მოელის რაიმე კონტრაქტების დადებას, რომელთა ფარგლებში მყიდველისთვის დაირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მყიდველის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, ჯგუფი არ ახდენს ტრანზაქციის რაიმე ღირებულების კორექტირებას ფულის დროში ღირებულების მხრივ.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავლის ასახვა ხდება ყველა სავალ ინსტრუმენტებისთვის დარიცხვის საფუძველზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეს მეთოდი მოიცავს, საპროცენტო შემოსავლის ნაწილის სახით, მთლიან საკომისიოს, რომელიც მიღებულია ხელშეკრულების მხარეთა შორის და რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, ყველა სხვა პრემიასა თუ დისკონტს.

მოსაკრებლები, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, მოიცავს წარმოქმნის მოსაკრებლებს, რომლებიც მიღებული თუ გადახდილია ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივისა შექმნასა თუ შეძენისთვის, მაგალითად, კრედიტუნარიანობის, გარანტიებისა თუ უზრუნველყოფის შეფასებისთვის, ასევე ინსტრუმენტის პირობების შეთანხმებისა და ტრანზაქციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

იმ ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შექმნილ თუ შეძენილ იქნა საკრედიტო გაუფასურებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირების განაკვეთი (მოსალოდნელი საწყისი საკრედიტო ზარალის ჩათვლით) სამართლიან ღირებულებამდე საწყისი აღიარებისას (ჩვეულებრივ წარმოადგენს შეძენის ფასს). შედეგად, ეფექტური პროცენტი კორექტირდება სესხის გათვალისწინებით.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივების მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, შემდეგის გარდა: (i) სესხების მიხედვით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები (ეტაპი 3), რომელთათვის საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით მათი ამორტიზირებული ღირებულების მიმართ, ECL რეზერვის გამოკლებით და (ii) ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეძენილ ან მიწოდებულ იქნა საკრედიტო უზრუნველყოფით და რომელთათვის ამორტიზირებული ღირებულებისადმი გამოიყენება საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, დაკორექტირებული სესხის გათვალისწინებით.

თანამშრომლებისთვის გადახდები. ხელფასის, შრომით ანაზღაურების, საქართველოს სახელმწიფო საპენსიო და სოციალურ ფონდებში ანაზღაურებები, ყოველწლიური ანაზღაურებადი შევსება და ავადმყოფობის გამო შევსება, პრემიები და არაფულადი შემწეობა (როგორცაა ჯანდაცვის მომსახურება და სახანძრო ზღაპრები) დაირიცხება იმავე წელს, როდესაც შესაბამისი მომსახურება იქნა გაწეული ჯგუფის თანამშრომლებისთვის.

4 სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას ძირითადი შეფასებები და მოსაზრებები

ჯგუფი ახორციელებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და აქტივებსა და ვალდებულებებზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. შეფასებები და მოსაზრებები მუდმივად ექვემდებარება გადახედვას და დაფუძნებულია მენეჯმენტის გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე, მათ შორის იმ მომავალი მოვლენების მოლოდინზე, რომლებიც მიიჩნევა საფუძვლიანად არსებულ გარემოებებში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში მენეჯმენტი ასევე გამოთქვამს გარკვეულ მოსაზრებებს, გარდა იმისა, რაც დაკავშირებულია შეფასებებთან. მოსაზრებები, რომლებიც ახდენს ყველაზე არსებით გავლენას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, ხოლო შეფასებები, რომლებზეც შეიძლება გამოიწვიოს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების არსებითი კორექტირება მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში, მოიცავს:

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების საწყისი აღიარება. ჩვეული საქმიანობის ფარგლებში ჯგუფი აწარმოებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. მსჯელობა გამოიყენება იმ ტრანზაქციების განსაზღვრისთვის, რომლებიც შეფასებულია საბაზრო ან არასაბაზრო პროცენტული განაკვეთებით, როცა ასეთი ტრანზაქციებისთვის არ არსებობს აქტიური ბაზარი. მსჯელობის საფუძველს წარმოადგენს არადაკავშირებულ მხარეებთან მსგავსი ტიპის ტრანზაქციების ფასწარმოქმნა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზი. დაკავშირებულ მხარეთა ნაშთების პირობები მოცემულია შენიშვნაში 7.

მარგი გამოყენების ვადა. ძირითადი საშუალებების ობიექტებისა და საინვესტიციო უძრავი ქონების ობიექტების მარგი გამოყენების ვადის შეფასება მიეკუთვნება მსჯელობის საგანს ანალოგიურ აქტივებთან მუშაობის გამოცდილების საფუძველზე. აქტივებში ასახული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი ძირითადად მოხმარდება გამოყენების გზით. თუმცა სხვა ფაქტორები, როგორცაა ტექნიკური თუ კომერციული დაძველება და ცვლილება, ხშირად იწვევს აქტივებში ასახული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. მენეჯმენტი აფასებს მარგი გამოყენების დარჩენილ ვადებს აქტივების მიმდინარე ტექნიკური პირობებისა და იმ სავარაუდო ვადის მიხედვით, როდესაც მოსალოდნელია ჯგუფისთვის აქტივებისგან სარგებლის მიღება. განიხილება შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვლილება, რომელიც დამოკიდებულია საექსპლუატაციო ფაქტორებსა და ტექნიკური მომსახურების პროგრამაზე; (გ) ტექნიკური თუ კომერციული დაძველება, წარმოქმნილი საბაზრო პირობების ცვლილებების შედეგად.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

საქსი

4 სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას ძირითადი შეფასებები და მოსაზრებები (გაგრძელება)

თუკი მარგი გამოყენების აქტიური ვადა იქნება მენეჯმენტის შეფასებებთან შედარებით 10%-ზე მეტად განსხვავებული, ამორტიზაციაზე გავლენა წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, იქნებოდა 401 ათასი ლარი.

5 ახალი და შესწორებული სტანდარტებისა და შესწორებების გამოყენება

„ფინანსური ინსტრუმენტები“ ფასს (IFRS) 9 და „კლიენტებთან ხელშეკრულებიდან ამონაგები“ ფასს (IFRS) 15-ის მიღება მოხდა 2018 წლის 1 იანვრამდე, ამიტომ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არავითარი ცვლილება არ გამოიყენება და არ არის გამჟღავნებული ამ მიზნით.

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები

გამოცემულია ზოგიერთი ახალი სტანდარტი და განმარტება, რომლებიც სავალდებულოა წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2019 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდეგ და რომლებიც ჯგუფს არ მოუღია ვადამდებლად.

ფასს (IFRS) 16 „ოჯარი“ (გამოცემულია 2016 წლის 1 იანვარს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებიდან, რომლებიც იწყება 2019 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდეგ). ახალი სტანდარტი ადგენს ოჯარის ხელშეკრულებების აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და გამჟღავნების პრინციპებს. ოჯარის ყველა ხელშეკრულება იწვევს იმას, რომ მოიჯარე იღებს უფლებას გამოიყენოს აქტივი ოჯარის ვადის დასაწყისისთვის და, თუკი საიჯარო გადახდები წარმოებს დროთა განმავლობაში, ასევე იღებს დაფინანსებას. შესაბამისად, ფასს (IFRS) 16 აუქმებს ოჯარის კლასიფიცირებას საოპერაციო თუ ფინანსური ოჯარის სახით, როგორც ამას თხოულობს ასს (IAS) 17, და ამის მაგივრად შემოაქვს ერთი მოიჯარისთვის აღრიცხვის მოდელი. მოიჯარე იქნება ვალდებული აღიაროს: (ა) აქტივები და ვალდებულებები არანაკლებ 12 თვის ვადის მქონე ოჯარის ყველა ხელშეკრულების ფარგლებში, თუკი საბაზისო აქტივს არ აქვს დაბალი ღირებულება; და (ბ) საიჯარო აქტივების ამორტიზაცია ოჯარის ვალდებულებების პროცენტებისგან ცალკე მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის ანგარიშში. ფასს (IFRS) 16 ძირითადად გადააქვს მოიჯარის საბუღალტრო აღრიცხვის ვალდებულებები ასს (IAS) 17-ში. შესაბამისად, მოიჯარე აგრძელებს თავისი ოჯარის კლასიფიცირებას საოპერაციო თუ ფინანსური ოჯარის სახით და ოჯარის ამ ორი სახეობის განსხვავებულად აღრიცხვას.

ჯგუფმა შეაფასა ახალი სტანდარტის გავლენა თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე და დარწმუნდა, რომ არ არის მოსალოდნელი გამოყენების უფლების მქონე რაიმე არსებითი აქტივების აღიარება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ფასს 17 „დაზღვევის ხელშეკრულებები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2021 წლის 1 იანვრიდან და ამ თარიღის შემდეგ). ფასს 17 ცვლის ფასს 4-ს, რომლითაც კომპანიებს მიეცა სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვის უფლება არსებული პრაქტიკის გამოყენებით. შედეგად, ინვესტირებას გაუჭირდათ სხვა ანალოგიური კომპანიების ფინანსური მონაცემების შედარება. ფასს 17 წარმოადგენს ერთიან პრინციპებზე დაფუძნებულ სტანდარტს დაზღვევის ყველა ტიპის ხელშეკრულებებისთვის, მზღვევლის გადაზღვევის ხელშეკრულებების ჩათვლით. სტანდარტი მოითხოვს დაზღვევის ხელშეკრულებათა ჯგუფების აღიარებასა და შეფასებას შემდეგის მიხედვით: (i) რისკის მიხედვით დაკორექტირებული მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება (შესრულებული ფულადი ნაკადები), რომელიც მოიცავს შესრულებული ფულადი ნაკადების შესახებ მთელ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას ისეთიანად, რომ შეესაბამებოდეს დაკვირვებად საბაზრო ინფორმაციას; დამატებული (თუკი ეს მნიშვნელოვანია არის ვალდებულება) და გამოკლებული (თუკი ეს მნიშვნელოვანია არის აქტივი); (ii) ხელშეკრულებათა ჯგუფში განსაზღვრული თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას (მომსახურების სახელშეკრულებო მარჟა). მზღვევლები აღიარებენ დაზღვევის ხელშეკრულებათა ჯგუფიდან მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი ახორციელებენ სადაზღვევო დაფარვას და თავისუფალი არიან რისკისგან. თუკი ხელშეკრულებათა ჯგუფი არის ან გახდება ზარალიანი, ჯგუფი დაუყოვნებლივ აღიარებს ზარალს. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ახალი სტანდარტის გავლენას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

IFRIC 23 განმარტება „საგადასახადო შემოსავლებთან მიმართებაში გაურკვევლობა“ (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს და შედის ძალაში 2019 წლის იანვრიდან დაწყებული პერიოდებისთვის და ამ თარიღის შემდეგ). ასს (IAS) 12 განსაზღვრავს, თუ როგორ უნდა მოხდეს მიმდინარე და გადავადებული გადასახადის აღრიცხვა, მაგრამ არა იმას, თუ როგორ უნდა აისახოს გაურკვევლობის გავლენა. განმარტება განსაზღვრავს, თუ როგორ უნდა იყოს გამოყენებული ასს (IAS) 12 მოთხოვნები აღიარებასა და შეფასებასთან დაკავშირებით, როდესაც არსებობს გაურკვევლობა მოგების გადასახადის რეჟიმების მხრივ. ჯგუფმა უნდა განსაზღვროს, უნდა იყოს თუ არა განხილული ყოველი გაურკვეველი საგადასახადო რეჟიმი ცალ-ცალკე ან ერთ თუ რამდენიმე სხვა გაურკვეველ საგადასახადო რეჟიმებთან ერთად, იმისდა მიხედვით, თუ რომელი მიდგომა უკეთ ახდენს გაურკვევლობის გადაწყვეტას. ჯგუფი უნდა ხელმძღვანელობდეს იმით, რომ საგადასახადო ორგანო შემოწმებს იმ თანხებს, რომელთა შემოწმების უფლება მას გააჩნია, და სრულად უნდა იცოდეს ამასთან დაკავშირებული ინფორმაცია ასეთი შემოწმების ჩატარებისას. თუკი ჯგუფი დაასკვნის, რომ ნაკლებად სავარაუდოა, რომ საგადასახადო ორგანო გამოიყენებს გაურკვეველ საგადასახადო რეჟიმს, გაურკვევლობის გავლენა იქნება ასახული შესაბამისი დასაბეგრი მოგებისა თუ ზარალის, დასაბეგრი ბაზების, გამოყენებული საგადასახადო ზარალის, გამოუცნებელი საგადასახადო კრედიტებისა თუ საგადასახადო განაკვეთების განსაზღვრისას, უფრო სავარაუდო თანხისა ან მოსალოდნელი ღირებულების გამოყენების გზით, იმისადა მიხედვით, თუ რომელი მეთოდისგან მოვლის ჯგუფი გაურკვევლობის უკეთ გადაწყვეტას. ჯგუფი ასახავს იმ ფაქტებისა და გარემოებების ან ახალი ინფორმაციის ცვლილების გავლენას, რომლებიც ზემოქმედებას ახდენს განმარტებით მოთხოვილ

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სერგო კუჭია

მოსაზრებებსა თუ შეფასებებზე, ისევე როგორც ბუღალტრულ შეფასებაში ცვლილებაზე, ფაქტებსა და გარემოებებში ან ახალ ინფორმაციაში ცვლილებების,

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ლევან ჯაფარიძე

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები (გაგრძელება)

რომლებსაც შეუძლია გამოიწვიოს მოსაზრებისა თუ შეფასების გადაფასება, მაგალითები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიხაზღვრება საგადასახადო ორგანოს შემოწმებასა და ქმედებას, საგადასახადო ორგანოს მიერ დადგენილ წესებში ცვლილებებს, საგადასახადო ორგანოს შემოწმებისთვის მოქმედების ვადის ან განმეორებითი საგადასახადო შემოწმების ვადის ამოწურვას. ცალკეულმა შეუთანხმებლობამ ან უთანხმოებამ გადასახადო ორგანოს მხრიდან საგადასახადო რეკომენდაციას დაკავშირებით, ნაკლებად სავარაუდოა, რომ გამოიწვიოს ისეთი ფაქტებისა და გარემოებების ან ახალი ინფორმაციის ცვლილება, რომელიც ზემოქმედებას ახდენს განმარტებით მოთხოვილ მოსაზრებებსა და შეფასებებზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს განმარტების გავლენას თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

უარყოფითი კომპენსაციით ვადანდელი დაფარვის თავისებურებები - ფას 9-ის შესწორებები (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2019 წლის 1 იანვარს და ამ თარიღის შემდგომ). შესწორებები იძლევა ზოგიერთი ისეთი სესხისა და სავალ ფასიანი ქაღალდის ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასების შესაძლებლობას, რომლებიც შესაძლოა იყოს წინასწარ ანაზღაურებული, თანხით, რომელიც ამორტიზირებულ ღირებულებაზე ნაკლებია, მაგალითად, სამართლიანი ღირებულებით ან თანხით, რომელიც მოიცავს მსესხებლისთვის გადახდას დაქვემდებარებულ გონივრულ კომპენსაციას, რომელიც უდრის საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის მატების ეფექტს ინსტრუმენტის მოქმედების დარჩენილი ვადის მანძილზე. გარდა ამისა, სტანდარტის ძირითად ნაწილში დასკვნისთვის დამატებული ტექსტი ადასტურებს ფას 9-ის სახელმძღვანელო მითითებას იმის თაობაზე, რომ ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ზოგიერთი ფინანსური ვალდებულების ცვლილება ან გადაცემა, რომელიც არ იწვევს აღიარების შეწყვეტას, იწვევს მოგებას ან ზარალს მოგება-ზარალის შემადგენლობაში. შესაბამისად, ანგარიშვალდებულ ორგანიზაციებს უმეტეს წილად არ შეეძლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გადახდა სესხის დარჩენილი ვადისთვის, სესხის ცვლილებებისა მოგებას ან ზარალზე ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით.

ასს (IAS) 28 შესწორებები „ასოცირებულ და ერთობლივ საწარმოებში გრძელვადიანი მონაწილეობის წილები“ (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2019 წლის 1 იანვრიდან და შემდგომ). შესწორებები განმარტავს, რომ ანგარიშვალდებულმა კომპანიებმა უნდა გამოიყენონ ფას 9 იმ პრივილეგირებულ აქციებსა და ანალოგიურ ინსტრუმენტებში გრძელვადიან სესხებთან მიმართებაში, რომლებიც წარმოადგენს ინვესტიციების ობიექტში წმინდა ინვესტიციების ნაწილს წილობრივი მონაწილეობის მეთოდით, მანამ, სანამ ისინი შემდგომ შემადგენელ ასეთი საბალანსო ღირებულება ინვესტიციების ობიექტების ზარალის იმ წილზე, რომელიც აღემატება ინვესტორის წილის თანხას ჩვეულებრივ აქციებში.

ფას-ის ყოველწლიური გაუმჯობესების ციკლი 2015-2017 წწ - ფას 3, ფას 11, ასს 12 და ასს 23 შესწორებები (გამოცემულია 2017 წლის 12 დეკემბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2019 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ). ვიწრო სფეროს ცვლილებები მოიცავს ოთხ სტანდარტს. ფას 3-ში განიმარტება, რომ მყიდველმა უნდა მოახდინოს ერთობლივ ოპერაციებში მისი მონაწილეობის ადრე კუთვნილი წილის გადაფასება, როდესაც მასზე გადადის ბიზნესზე კონტროლი. და, პირიქით, ფას 11 ახლა პირდაპირ განმარტავს, რომ ინვესტორმა არ უნდა მოახდინოს მისი ადრე კუთვნილი წილის გადაფასება, როდესაც მასზე გადადის ერთობლივ ოპერაციაზე ერთობლივი კონტროლი, იმ მოთხოვნების შესაბამისად, როდესაც ასოცირებული კომპანია ხდება ერთობლივი საწარმო ან პირიქით. ფას (IAS) 12 განმარტავს, რომ კომპანია აღიარებს მოგების გადასახადზე გადახდილი დივიდენდების ყველა საგადასახადო შედეგს, თუკი მან აღიარა შესაბამისი განაწილებადი მოგების მომტანი ოპერაციები თუ მოვლენები მოგება-ზარალისა ან სხვა მთლიანი შემოსავლის შემადგენლობაში. ამჟამად ნათელია, რომ ეს მოთხოვნა გამოიყენება ნებისმიერ გარემოებებში, თუკი კაპიტალის სახით კლასიფიცირებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე გადახდები წარმოადგენს მოგების განაწილებას და არა მართო იმ შემთხვევებში, როდესაც საგადასახადო შედეგები არის განსხვავებული საგადასახადო განაკვეთების შედეგი განაწილებული და გაუნაწილებელი მოგებისთვის. შესწორებული ასს (IAS) 23 ამჟამად შეიცავს მკაფიო მითითებას იმის თაობაზე, რომ სესხები, მიღებული სპეციალურად აღნიშნული აქტივის დაფინანსებისთვის, გამოირიცხება კაპიტალიზაციისთვის მისაღები სესხების ხარჯების ერთობლივიდან მხოლოდ მანამდე, სანამ კონკრეტული აქტივი არ იქნება პრაქტიკულად დასრულებული.

ასს (IAS) 19 „გეგმის შესწორება, შემცირება ან დაფარვა“ შესწორება (გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2019 წლის იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ). შესწორებები მიუთითებს, თუ როგორ უნდა იყოს განსაზღვრული საპენსიო ხარჯები დადგენილი გადახდების მქონე საპენსიო გეგმის შეცვლისას. გეგმის ცვლილებების შემთხვევაში - ცვლილება, შემცირება თუ დაფარვა - ასს 19 მოითხოვს დადგენილი გადახდების მქონე წმინდა ვალდებულებისა თუ აქტივის გადაფასებას. შესწორებები მოითხოვს ამ გადაფასებიდან გამომდინარე განახლებული მოსაზრებების გამოყენებას გეგმის ცვლილების შემდეგ დარჩენილი საანგარიშო პერიოდის მანძილზე მომსახურებისა და წმინდა პროცენტზე მიმდინარე ხარჯების განსაზღვრის მიზნით. ასს 19-ში ცვლილების შეტანამდე არ იყო მითითებული, თუ როგორ უნდა განისაზღვროს ხარჯები გეგმის ცვლილების შემდეგ დარჩენილ პერიოდში. მოსალოდნელია, რომ განახლებული მოსაზრებების მოთხოვნით შესწორებები მიაწვდის სასარგებლო ინფორმაციას ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს.

ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური სტრუქტურის შესწორებები (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2020 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ). შესწორებული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს შეფასების შესახებ ახალ თავს; ფინანსური შედეგების ანგარიშგების სახელმძღვანელოს; გაუმჯობესებულ განსაზღვრებებსა და მითითებებს - კერძოდ, ვალდებულებების განსაზღვრას, და ისეთი მნიშვნელოვანი სფეროების განმარტებებს, როგორიცაა მენეჯმენტის როლი, შეფასების სიფრთხილე და გაურკვევლობა ფინანსურ ანგარიშგებაში.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

Handwritten signature

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები (გაგრძელება)

ბიზნესის განსაზღვრა - ფასს 3-ის შესწორებები (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს და შედის ძალაში შენაძენებისთვის წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2020 წლის 1 იანვრიდან ან შემდგომ). შესწორებებში გადაიხედა ბიზნესის განსაზღვრა. ბიზნესს უნდა გააჩნდეს საწყისი მონაცემები და არსებითი პროცესი, რომელსაც ერთობლივად შეაქვს მნიშვნელოვანი წვლილი გასვლითი მონაცემების შექმნაში. ახალი სახელმძღვანელო უზრუნველყოფს იმის შეფასების საფუძველს, როდესაც არსებობს საწყისი მონაცემები და არსებითი პროცესი, მათ შორის ადრეულ სტადიაზე მყოფი კომპანიებისთვის, რომლებსაც არ აქვთ შედეგები. ბიზნესის სახით კლასიფიკაციის პირობას წარმოადგენს ორგანიზებული სამუშაო ძალის არსებობა, თუკი არ არის შედეგები. ტერმინის „შედეგები“ განსაზღვრება შევიწროებულია, რათა იყოს ფოკუსირებული მომხმარებლისთვის გაწეულ ისეთ საქონელსა თუ მომსახურებაზე, რომელსაც მოაქვს საინვესტიციო შემოსავალი ან სხვა შემოსავალი, და ის გამორიცხავს უფრო დაბალი ხარჯების ფორმით შემოსავლებს და სხვა ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე, აღარ არის საჭირო იმის შეფასება, თუ შეუძლია ბაზრის მონაწილეებს ჩაანაცვლონ გამოტოვებული ელემენტები ან მოხდინონ შეძენილი საქმიანობისა და აქტივების სახეობების ინტეგრირება. სუბიექტს შეუძლია გამოიყენოს „კონცენტრაციის ტესტი“.

შეძენილი აქტივები არ წარმოადგენს ბიზნესს, თუკი შეძენილი მთლიანი აქტივების პრაქტიკულად მთელი სამართლიანი ღირებულება კონცენტრირებულია ერთ აქტივში (ან ანალოგიურ აქტივთა ჯგუფში). შესწორებები არის პერსპექტივაზე გათვლილი, და ჯგუფი გამოიყენებს მათ და შეაფასებს მათ გავლენას 2020 წლის 1 იანვრიდან.

არსებითობის განსაზღვრა - ასს (IAS) 1 და ასს 8-ის შესწორებები (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდგომ). შესწორებები განმარტავს არსებითობის განსაზღვრას და მისი გამოყენების წესს სახელმძღვანელოში ჩართვის გზით იმ განსაზღვრით, რომელიც აქამდე მოცვნილი იყო ფასს-ის სხვა ადგილას. გარდა ამისა, განსაზღვრის განმარტებები გაუმჯობესებულია. შესწორებები უზრუნველყოფს, რომ არსებითობის განსაზღვრება შესაბამისობაშია ფასს-ის ყველა სტანდარტთან. ინფორმაცია არის არსებითი, თუკი მის გამოტოვებას, დამახინჯებას ან დაფარვას საფუძვლიანად შეუძლია გავლენის მოხდენა იმ საერთო დანიშნულების ფინანსურ ანგარიშგებაზე, რომელშიც წარდგენილია ინფორმაცია კონკრეტული ანგარიშგაღებულ კომპანიის შესახებ, და მომხმარებელთა მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე. ამჟამად ჯგუფი აფასებს შესწორებების გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

თუკი სხვაგვარად არ არის მითითებული, ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენს არსებით გავლენას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

სერგო კუჩუაძე

7 ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ჩვეულებრივ მხარეები მიიჩნევა დაკავშირებულად, თუკი მხარეები იმყოფებიან ერთობლივი კონტროლის ქვეშ ან თუკი ერთ-ერთ მხარეს აქვს შესაძლებლობა აკონტროლოს მეორე მხარე ან შეუძლია მოახდინოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივად აკონტროლოს მეორე მხარე ფინანსური და საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის განხილვისას განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა ურთიერთობების არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

საკვანძო მენეჯმენტის ან ზღაურება საკვანძო მენეჯმენტი მოიცავს ჯგუფის დირექტორებს, რომლებიც მართვას უწევენ ჯგუფის საქმიანობას სხვადასხვა მიმართულებებში.

2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, დაუფარავი ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
სესხები	349	-
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	-	25

2017 წლის 31 დეკემბრისთვის, დაუფარავი ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
სესხები	314	-
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	-	91

2017 წლის 1 იანვრისთვის დაუფარავი ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
სესხები	280	-
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	-	-

დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების მუხლები 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
ფინანსური ხარჯები	35	-
პერსონალის ხარჯები	-	251

დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების მუხლები 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
კაპიტალიზებული სესხების ხარჯები	35	-

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

საქსი სსიპი

	უშუალო მშობელი კომპანია	საკვანძო მენეჯმენტის პერსონალი
ათასი ლარი		
პერსონალის ხარჯები	-	367

8 ძირითადი საშუალებები (ქონება, საწარმო და აღჭურვილობა)

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების ცვლილებები იყო შემდეგი:

	მიწა	შენობა	მანქანა- დანადგარები და აღჭურვილობა	ოფისის აღჭურვილობა	მიმდინარე შენებლობა	სხვა	სულ
ათასი ლარი							
ღირებულება 2017 წლის 1 იანვრისთვის	-	-	-	20	-	-	20
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	(3)	-	-	(3)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 1 იანვრისთვის	-	-	-	17	-	-	17
დამატებები	-	-	-	370	3,360	607	4,337
ცვეთა	-	-	-	(20)	-	(7)	(27)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	-	-	-	367	3,360	600	4,327
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	-	-	-	390	3,360	607	4,357
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	(23)	-	(7)	(30)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	-	-	-	367	3,360	600	4,327
დამატებები	-	-	671	1,219	-	138	2,028
ამოღებები	-	-	-	(4)	(11)	-	(15)
გადაცემები	-	-	3,349	-	(3,349)	-	-
გადაცემები საინვესტიციო საკუთრებიდან	1,163	4,403	-	-	-	-	5,566
ცვეთის ხარჯი	-	(88)	(325)	(522)	-	(143)	(1,078)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,163	4,315	3,695	1,060	-	595	10,828
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,163	4,403	4,020	1,605	-	745	11,936
დაგროვილი ცვეთა	-	(88)	(325)	(545)	-	(150)	(1,108)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,163	4,315	3,695	1,060	-	595	10,828

ზემოთ მითითებული აქტივები დაგირავებულია სესხების უზრუნველყოფის სახით. დაგირავებული და შეზღუდული აქტივების შესახებ დეტალური ინფორმაციის მისაღებად იხილეთ შენიშვნა 19.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ხელმოწერა

ძირითადი საშუალებები მოიცავს მიწის ნაკვეთსა და შენობას, მდებარე მისამართზე: საქართველო, თბილისი, რუსთაველის გამზირი, 2/4. სამშენებლო ნაწილი შედგება შპს გალერია თბილისის ადმინისტრაციული ოფისისგან და გასართობი ცენტრისგან „რია-რია“, რომელიც იმართება შვილობილი კომპანიის მიერ, დაკავებული ფართობით, შესაბამისად, 576კვ. მ და 1,153 კვ. მ.

მანქანა-დანადგარები ძირითადად შედგება „რია-რია“ გასართობი ცენტრის ატრაქციონებისგან.

2018 წელს ძირითადი საშუალებების შეძენასა და მშენებლობასთან დაკავშირებულ სესხებზე კაპიტალიზებული ხარჯები არ ყოფილა (2017 წელს კაპიტალიზებულ იქნა ხარჯები სესხებზე, რომლებიც დაკავშირებულია „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისის და გასართობ ცენტრ „რია-რია“-ს მშენებლობასთან, თანხით 225 ათასი ლარი).

9 საინვესტიციო ქონება

ათასი ლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მიმდინარე მშენებლობა	სულ
ღირებულება 2017 წლის 1 იანვრისთვის	43,292	-	24,235	67,527
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 1 იანვრისთვის	43,292	-	24,235	67,527
დამატებები	-	-	99,512	99,512
გადაცემა	-	121,145	(121,145)	-
ცვეთა	-	(210)	-	(210)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	43,292	120,935	2,602	166,829
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	43,292	121,145	2,602	167,039
დაგროვილი ცვეთა	-	(210)	-	(210)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	43,292	120,935	2,602	166,829
დამატებები	-	5,519	13,107	18,626
გადაყვანა ძირითად საშუალებებში	(1,163)	(4,403)	-	(5,566)
პერიოდის ცვეთა	-	(3,830)	-	(3,830)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	42,129	118,221	15,709	176,059
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	42,129	122,261	15,709	180,099
დაგროვილი ცვეთა	-	(4,040)	-	(4,040)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	42,129	118,221	15,709	176,059

ჯგუფის საინვესტიციო უძრავი ქონება მოიცავს სავაჭრო ცენტრს გალერია თბილისი, სასტუმროს, საოფისე ფართებს, ჰოსტელსა და შესაბამის მიწის ნაკვეთებს მდებარე მისამართზე: საქართველოში, თბილისში, რუსთაველის გამზირი, 2/4. საინვესტიციო აქტივები დაგირავებულია სესხების უზრუნველყოფის სახით. დაგირავებული და შეზღუდული აქტივების შესახებ უფრო დეტალური ინფორმაციის მისაღებად იხილეთ შენიშვნა 19.

მიმდინარე მშენებლობა მიეკუთვნება სასტუმროს (3,887 კვ.მ), ჰოსტელს (2,037 კვ.მ) და საოფისე ფართებს (2,526 კვ.მ-ის საერთო ფართობით). სასტუმროს, ჰოსტელისა და ოფისების მიმდინარე ღრუბულება შეადგენს 10,498 ათას ლარს, 2,290 ათას ლარს და

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ლევან მუხომეძე

2,920 ათას ლარს 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობის (2017: 1,426 ათასი ლარი, 514 ათასი ლარი და 649 ათასი ლარი). შესაბამისი თანხა გადაყვანილია შენობის კატეგორიაში მომდევნო პერიოდში. დეტალურად იხილეთ შენიშვნა 24.

2018 წელს კაპიტალიზირებულ იქნა ხარჯები სესხებზე, რომლებიც დაკავშირებულია საინვესტიციო უძრავი ქონების შეძენასა და მშენებლობასთან, 961 ათასი ლარის ოდენობით (2017: 7,262 ათასი ლარი, საიდანაც 225 ათასი ლარი დაკავშირებული იყო „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისის და გასართობ ცენტრ „რია-რია“-ს მშენებლობასთან და 2018 წელს გადატანილ იქნა ძირითადი საშუალებების კატეგორიაში).

როცა ჯგუფი არის მოიჯარე, მომავალი მინიმალური იჯარის გადახდები, მისაღები გამოუხმობი ოპერაციული იჯარის ფარგლებში, არის შემდეგი:

ათასი ლარი	2018	2017
არაუმეტეს 1 წლისა	34,463	5,448
1 წელზე მეტი და არაუმეტეს 5 წლისა	-	28,272
5 წელზე მეტი	-	-
სულ საოპერაციო იჯარის დებიტორული დავალიანება მისაღები 31 დეკემბრისთვის	34,463	33,720

10 სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018წ.	31 დეკემბერი 2017წ.	1 იანვარი 2017წ.
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	2,536	1,940	-
სხვა დებიტორული დავალიანება	10	2	-
გაუფასურების რეზერვის გამოქვითვა	-	-	-
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ფარგლებში	2,546	1,942	-
სხვა წინასწარი გადახდები	579	606	499
გაუფასურების რეზერვის გამოქვითვა	-	-	-
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება 31 დეკემბრისთვის	3,125	2,548	499

ჯგუფი მიმართავს ფასს (IFRS) 9-ის გამარტივებულ იმ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც იყენებს მოსალოდნელი ზარალის რეზერვს გამოყენების მთელი ვადის განმავლობაში მთლიანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება დაჯგუფებულ იქნა საკრედიტო რისკისა და ვადაგადაცილებული დღეების ერთობლივი მახასიათებლების საფუძველზე.

ჯგუფის სავაჭრო დებიტორული დავალიანების მთლიანი ნაშთი მოიცავს მეიჯარეების დებიტორულ დავალიანებას, რომლისთვისაც ECL შეფასება ტარდება ინდივიდუალურ საფუძველზე. ზარალის მოსალოდნელი დონეები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროფილებს 36 თვის პერიოდში 2018 წლის 31 დეკემბრამდე და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც გაწეულ იქნა ამ პერიოდის მანძილზე. წინა პერიოდის საპროცენტო ზარალი ექვემდებარება კორექტირებას იმ მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის გათვალისწინებით, რომლებიც გავლენას ახდენს კლიენტების უნარზე დაფარონ კრედიტორული დავალიანება. ჯგუფმა განსაზღვრა გაცვლითი კურსი და მშპ როგორც ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორები და, შესაბამისად, ახდენს ისტორიული მაჩვენებლების კორექტირებას ამ ფაქტორების მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე. ინდივიდუალური შეფასებისთვის ასევე გათვალისწინებულია ცალკეული კლიენტებისა და იმ სექტორების პერსპექტივები, სადაც ეს კლიენტების მუშაობენ.

სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე საკრედიტო ზარალის რეზერვი განისაზღვრება ქვემოთ მოყვანილი რეზერვების ცხრილის მიხედვით. დარეზერვების მატრია ეფუძნება დღეთა იმ რაოდენობას, რომელზედაც აქტივი არის ვადაგადაცილებული:

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ხელმოწერა

მთლიანი ღირებულების %-ში	დანაკარგის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	მარგი გამოყენების ECL
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება - მიმდინარე	0%	2,536	-
სულ სავაჭრო დებიტორული დავალიანება (მთლიანი საბალანსო ღირებულება)		2,536	-
საკრედიტო დანაკარგის რეზერვი		-	-
სულ სავაჭრო დებიტორული დავალიანება (საბალანსო თანხა)		2,536	-

არ არსებობს არადისკონტირებული ECL საწყისი აღიარებისას სასესხოდ გაუარესებული შესყიდული თუ წარმოქმნილი (POCI) აქტივებისთვის, რომლებიც აღიარებულია პერიოდის განმავლობაში.

დეფოლტის განაკვეთი უდრის 0%-ს, ვინაიდან სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ნაშთები მოიცავს მოიჯარეების ნაშთებს, რომლებიც სტატისტიკურად ექვემდებარება გადახდას აღიარებიდან ორი-სამი კვირის მანძილზე. შესაბამისად, ECL არ იქნა აღიარებული 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის.

11 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
ფული სალაროში	51	-	-
საბანკო ნაშთები გადასახდელი მოთხოვნისამებრ	5,303	2,168	43
შეზღუდული ფული	-	309	-
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	5,354	2,477	43

საბანკო ნაშთები გადასახდელი მოთხოვნისამებრ, ძირითადად განთავსებულია ორ წამყვან ქართულ ბანკში, რომელთათვის Moody's-ის სარეიტინგო სისტემის მიერ მინიჭებულია "Ba3" საკრედიტო რეიტინგი. უმნიშვნელო თანხა განთავსებულია ორ ქართულ ბანკში, რომელთაც Standard and Poor's სარეიტინგო სისტემის მიერ მინიჭებული აქვს BB-ზე ნაკლები საკრედიტო რეიტინგი.

12 საწესდებო კაპიტალი და დამატებით გადახდილი კაპიტალი

ათასი ლარი	საწესდებო კაპიტალი
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრისთვის	28,967
გაზრდილი საინვესტიციო ქონების გადაცემით	4,075
გაზრდილი ფულის შეტანით	34,517
შემცირებული ფულის ამოღებით	(3,584)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	63,975
გაზრდილი საინვესტიციო ქონების გადაცემით	-
გაზრდილი ფულის შეტანით	-
შემცირებული ფულის ამოღებით	(247)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	63,728

დამატებით გადახდილი კაპიტალი წარმოადგენს ძირითად კაპიტალში იმ შენატანების (საინვესტიციო ქონება) საბალანსო ღირებულებაზე სამართლიანი ღირებულების გადაჭარბებას, რომლებიც განხორციელებულია სს „უნივერსალი თბილისი“ და შპს „კაფე თბილისი-5“-ის მიერ ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში მისი დაფუძნებისას.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ლევან თყეშელაშვილი

13 სესხები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სესხები მშობელი კომპანიიდან	349	314	280
სესხები საფინანსო ინსტიტუტებიდან	117,736	111,846	25,282
სულ სესხები	118,085	112,160	25,562

ჯგუფის სესხები დენომინირებულია ვალუტებში შემდეგნაირად:

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სესხები:			
- ლარში	349	314	280
- დოლარში	117,736	111,846	25,282
სულ სესხები	118,085	112,160	25,562

დაგირავებული და შუზღუდული აქტივების შესახებ დეტალური ინფორმაციის მისაღებად იხილეთ შენიშვნა 19.

ჯგუფი არ ახორციელებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ დაუდია ჰეჯირების რაიმე შეთანხმებები უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ თავის ვალდებულებებსა თუ საპროცენტო განაკვეთებთან დაკავშირებულ რისკებთან მიმართებაში.

სესხები საბალანსო ღირებულება და სამართლიანი ღირებულება არის შემდეგი:

ათასი ლარი	საბალანსო ღირებულება			სამართლიანი ღირებულება		
	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სესხები მშობელი კომპანიიდან	349	314	280	349	314	280
სესხები საფინანსო ინსტიტუტებიდან	117,736	111,846	25,282	117,736	111,846	25,282
სულ სესხები	118,085	112,160	25,562	118,085	112,160	25,562

მიმდინარე სესხების სამართლიანი ღირებულება უდრის მათ საბალანსო ღირებულებას, ვინაიდან დისკონტირების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი.

დაფარვის ვადები და საპროცენტო განაკვეთები სესხის გამცემი პირების მიხედვით:

	საპროცენტო განაკვეთები	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სესხი სს თიბისი ბანკიდან	8.8% - 9%	08.02.2031	76,408	77,803	-
სესხი სს ბაზისბანკიდან	8.8% - 9%	08.02.2031	23,826	22,624	-
სესხი სს ვითიბი ბანკიდან	8.8% - 9%	08.02.2031	17,502	11,419	25,282
სესხი შპს მოვატ ჯორჯიადან	20%	31.12.2019	349	314	280
სულ სესხები			118,085	112,160	25,562

ფინანსური აქტივობისაგან წარმოქმნილი ვალდებულებების შეჯგურება

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სურსათი

13 სესხები (გაგრძელება)

წმინდა ვალის შეჯერება ცხრილში ქვემოთ მოყვანილია ჯგუფის ფინანსური საქმიანობიდან გამომდინარე წმინდა ვალისა და ვალდებულებების ცვლილებების ანალიზი ყოველი წარმოდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების მუხლები მოყვანილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშში დაფინანსების სახით.

ათასი ლარი	სესხები
წმინდა ვალი 2017 წლის 1 იანვრისთვის	25,562
ძირი თანხის დამატება	109,375
დარიცხული პროცენტი	5,981
ძირი თანხის გადახდა	(26,195)
პროცენტის გადახდა	(6,265)
სავალუტო კურსით კორექტირება	3,702
წმინდა ვალი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	112,160
ძირი თანხის დამატება	17,118
დარიცხული პროცენტი	10,977
ძირი თანხის გადახდა	(14,466)
პროცენტის გადახდა	(9,712)
სავალუტო კურსით კორექტირება	2,008
წმინდა ვალი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	118,085

14 სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება	672	722	60
ვალდებულებები ქონებისა და აღჭურვილობის შეძენისთვის	1,114	1,451	1,126
სულ ფინანსური კრედიტორული დავალიანება სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების ფარგლებში	1,786	2,173	1,186
თანამშრომელთა დარიცხული ბენეფიტების ხარჯები	24	93	-
მიღებული წინასწარი გადახდები	9	5	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,819	2,271	1,186

15 კრედიტორული დავალიანება საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის

ჯგუფს აქვს სპეციალური შეთანხმება შპს „ანაგისტან“, რომელმაც განახორციელა საინვესტიციო უძრავი ქონების სამშენებლო სამუშაოები, და ეს შეთანხმება ითვალისწინებს შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების ღირებულებიდან 5% თანხის დაკავებას. დაკავებული თანხის ნახევარი გადაიხდეინება მიმწოდებლისთვის შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისას, ხოლო მეორე ნახევარი - გარანტიის ერთწლიანი ვადის ამოწურვისას. სამშენებლო სამუშაოების საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტი ხელმოწერილ იქნა 2018 წლის ოქტომბერში. კრედიტორული დავალიანება, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უნდა იყოს დაფარული მომდევნო საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სტეფანო ბუკია

16 შემოსავლის ანალიზი კატეგორიების მიხედვით

შემოსავლის ანალიზი კატეგორიების მიხედვით:

ათასი ლარი	2018	2017
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	18,714	2,008
კლიენტებთან კონტრაქტებიდან შემოსავალი	6,639	-
სულ შემოსავალი	25,353	2,008

ჯგუფი ღებულობს შემოსავალს ერთადერთი ლოკაციიდან: საქართველო, თბილისი, რუსთაველის გამზირი, 2/4, (სავაჭრო ცენტრი "გალერია თბილისი").

შემოსავლების აღიარების დროითი ჩარჩო (თითოეული შემოსავლის ნაკადისთვის) შემდეგია:

ლარი	2018	2017
დროის ამ მომენტში	1,971	-
დროთა განმავლობაში	4,668	-
სულ შემოსავალი	6,639	-

შემოსავალი მოიცავს გარკვეული მომენტისთვის პარკირების საფასურს და „რია-რია“ გასართობი ცენტრისგან შემოსავალს, შესაბამისად, 651 ათასი ლარისა და 1,320 ათასი ლარის ოდენობით. დროთა განმავლობაში შემოსავალი მოიცავს მარკეტინგის, უსაფრთხოების, კომუნალური, დასუფთავების მომსახურების ანაზღაურებას და ფართებთან დაკავშირებულ სხვა ზოგად ხარჯებს.

შემოსავლის ანალიზი კატეგორიების მიხედვით, 2018 წლის 1 იანვრისთვის მოქმედი შემოსავლის აღიარების სახელმძღვანელოს საფუძველზე, არ არის წარდგენილი ცალკე, ვინაიდან მოგების აღიარების პოლიტიკა იგივეა, რაც წინა წლის განმავლობაში.

17 სხვა მოგება/(ზარალი) - წმინდა

ათასი ლარი	2018	2017
სხვა შემოსავალი	517	40
საიჯარო ხარჯები	(4)	(113)
წარმომადგენლობით ხარჯები	(14)	(333)
საბანკო საკომისიო	(49)	(47)
საქმიანი მივლინებების ხარჯები	(64)	(61)
უსაფრთხოების ხარჯები	-	(77)
უცხოური ვალუტის გადაცვლის მოგება/(ზარალი), წმინდა	(763)	474
სხვა ხარჯები	(799)	(114)
სულ სხვა მოგება/(ზარალი), წმინდა	(1,176)	(231)

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ლევან კუპტა

18 ფინანსური ხარჯები

ათასი ლარი	2018	2017
საპროცენტო ხარჯები	9,812	5,934
გაცვლითი კურსის ზარალი სესხებიდან შემოსავლის გამოქვითვით	3,217	3,772
სულ ფინანსური ხარჯები	13,029	9,706
გამოქვითული კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	(961)	(7,262)
სულ ფინანსური ხარჯები აღიარებული მოგებასა ან ზარალში	12,068	2,444

19 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და ვალდებულებები

სასამართლო წარმოება პერიოდულად და ჩვეულებრივი საქმიანობის დროს ჯგუფის მიმართ შეიძლება წაყენებულ იქნას პრეტენზიები. საკუთარი შეფასებების, ასევე შიდა და გარე პროფესიული რეკომენდაციების საფუძველზე მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ პრეტენზიებთან მხრივ არ იქნება გაწეული მნიშვნელოვანი ზარალი.

გაუთვალისწინებელი საგადასახადო ხარჯები დაბეგვრის სისტემა საქართველოში არის შედარებით ახალი და მას ახასიათებს კანონმდებლობის ხშირი ცვლილება, ოფიციალური გაცხადებები და სასამართლო გადაწყვეტილებები, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, ურთიერთსაწინააღმდეგო და შეიძლება სხვადასხვაგვარად იყოს განმარტებული საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები ექვემდებარება განხილვას და გამოკვლევას რიგი სამთავრობო ორგანოს მხრიდან, რომლებიც უფლებამოსილია დააწესოს სერიოზული ჯარიმა, პირგასამტეხლო და საურავი. საგადასახადო წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან სამი მომდევნო კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში შეიძლება ეს ვადა იყოს გაგრძელებული.

აღნიშნულ გარემოებებს შეუძლია საქართველოში საგადასახადო რისკების შექმნა, რომლებიც უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების მენეჯმენტისეული განმარტებების საფუძველზე სათანადოდ უზრუნველყო საგადასახადო ვალდებულებები. თუმცა შესაბამისი სამთავრობო ორგანოების განმარტება შეიძლება განსხვავდებოდეს და მოახდინოს ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ინფორმაციაზე გავლენა, რაც თუკი ხელისუფლების ორგანოები წარმატებულად აღასრულებენ თავის განმარტებებს, შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი.

მენეჯმენტი ახორციელებს ჯგუფის გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციების შეფასებას ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებების აისახება მოგების გადასახადის იმ პოზიციით, რომლებიც, მენეჯმენტის აზრით, ყველაზე სავარაუდოდ გამოიწვევს დამატებით გადასახადებს საგადასახადო ორგანოების მხრიდან პოზიციებზე შედაგების შემთხვევაში.

შეფასება დაფუძნებულია იმ საგადასახადო კანონების განმარტებაზე, რომლებიც მოქმედებდა ან არსებობდა შევიდა ძალაში საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ჯარიმების, პირგასამტეხლოსა და გადასახადების მხრივ ვალდებულებები, მოგების გადასახადის გარდა, აისახება მენეჯმენტის მიერ იმ ხარჯების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე, რომლებიც აუცილებელია ვალდებულებების დაფარვისთვის საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების მენეჯმენტისეული განმარტებების საფუძველზე სათანადოდ უზრუნველყო საგადასახადო ვალდებულებები. თუმცა შესაბამისი სამთავრობო ორგანოების განმარტება შეიძლება განსხვავდებოდეს და მოახდინოს ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ინფორმაციაზე გავლენა, რაც თუკი ხელისუფლების ორგანოები წარმატებულად აღასრულებენ თავის განმარტებებს, შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი.

გარანტიები ერთადერთი არსებითი გარანტია დაკავშირებულია კონტრაგენტ-მწეებელთან - შპს „ანაგი“. დეტალურად იხილეთ შენიშვნაში 15.

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონება დაგირავებულია სესხების უზრუნველყოფის მიზნით პერიოდის ბოლოსთვის. დეტალურად იხილეთ შენიშვნაში 9.

ნაშთები, დაკავშირებული მიწასთან, შენობასა და CIP-თან, ძირითადი სახსრებისაგან, რომლებიც დაგირავებულია სესხების უზრუნველყოფის მიზნით პერიოდისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბერს, დეტალურად იხილეთ შენიშვნაში 8.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სურსათი

გარდა ამისა, შპს „მოვატ ჯორჯია“-ს (98,11%), სს „უნივერსალი თბილისი“-ს (1,7%), შპს „კაფე თბილისი-5“-ის (0,19%) საკუთრების უფლებები შპს „გალერია თბილისში“ დაგირავებულია იმავე სესხებისთვის.

ვალდებულებების დაცვა ჯგუფზე ვრცელდება გარკვეული ვალდებულებები, დაკავშირებული, პირველ რიგში, ნასესხებ სახსრებთან. ასეთი ვალდებულებების დაუცველობამ შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფისთვის უარყოფითი შედეგები, დაფინანსების შეწყვეტა, ნასესხები სახსრების ღირებულების გაზრდა ან დეფოლტის გამოცხადება. ჯგუფი იცავდა ვალდებულებებს 2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

20 ფინანსური რისკის მართვა

რისკების მართვის ფუნქცია ჯგუფში ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებაში. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განკვეთის ცვლილებისა და სხვა ფასის მხრივ რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკსა და ლიკვიდობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ძირითადი ფუნქცია მდგომარეობს რისკის საზღვრების დადგენასა და იმის უზრუნველყოფაში, რომ რისკისადმი ნებისმიერი გადახრა რეზერვებს ამ საზღვრებში. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები განკუთვნილია შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად, საოპერაციო და იურიდიული რისკების მინიმიზების მიზნით.

საკრედიტო რისკი ჯგუფი განიცდის საკრედიტო რისკს, კერძოდ, იმის რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისთვის, თუკი ვალდებულება არ იქნება შესრულებული.

რისკისადმი დაქვემდებარება წარმოიქმნება ჯგუფის დაკრედიტებისა და კონტრაგენტებთან სხვა ოპერაციების შედეგად, რაც იწვევს ფინანსური აქტივებისა და სესხებთან დაკავშირებული ბალანსგარეშე ვალდებულებების წარმოქმნას.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე აისახება ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, სესხის გაცემის ვალდებულებებისთვის, გამოუცხენელი საკრედიტო ხაზებისთვის და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტაციებისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე უდრის ვალდებულებათა ჯამურ ოდენობას.

საკრედიტო რისკის მართვა საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ერთადერთ ყველაზე დიდ რისკს ჯგუფის ბიზნესისთვის, ამიტომ მენეჯმენტი ზედმეტი აკონტროლებს ამ რისკისადმი მიდრეკილებას.

საკრედიტო რისკის შეფასება რისკების მართვის მიზნებისთვის არის რთული და გულისხმობს მოდელის გამოყენებას, ვინაიდან რისკი ვარიებს საბაზრო პირობებიდან, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებისა და განვლილი პერიოდიდან გამომდინარე. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება გულისხმობს დეფოლტის წარმოქმნის ალბათობის, მათთან დაკავშირებული ზარალის კოეფიციენტებისა და კონტრაგენტებს შორის დეფოლტის კორელაციების შემდგომ შეფასებას.

ზღვრული დონეები ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის სტრუქტურირებას და ადგენს ერთი მსესხებლისა თუ მსესხებელთა ჯგუფისადმი რისკის ზომის ლიმიტებს, ისევე როგორც გეოგრაფიულ და დარგობრივ სეგმენტებთან მიმართებაში. მრეწველობის პროდუქტებსა და სექტორების მხრივ საკრედიტო რისკის ზღვრული დონეები რეგულარულად მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ. ასეთი რისკების დაკვირვება ხდება განალაგებად საფუძველზე და ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება (ECL). ECL წარმოადგენს ალბათობით შეწონილ მომავალი ფულადი კოეფიციენტების მიმდინარე ღირებულების შეფასებას (ე.ი. საკრედიტო ზარალის საშუალო შეწონილ მნიშვნელობას, დეფოლტის შესაბამისი რისკებით, რომელიც წარმოიქმნა დროის მოცემულ პერიოდში, რაც გამოიყენება წონების სახით). ECL შეფასება არის მიუკერძოებელი და განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით. ECL შეფასება დაფუძნებულია ჯგუფის მიერ გამოყენებად ოთხ კომპონენტზე: დეფოლტის ალბათობა („PD“), რისკისადმი მიდრეკილება („EAD“), დეფოლტი დანაკარგების გათვალისწინებით („LGD“) და დისკონტირების განაკვეთი.

EAD წარმოადგენს შეფასებას მომავალი თარიღისთვის დეფოლტისადმი მიდრეკილების, რომელიც ითვალისწინებს საარჩევნო პერიოდის შემდგომ მიდრეკილებაში მოსალოდნელ ცვლილებებს, ძირითადი ვალისა და პროცენტების ჩათვლით, ისევე როგორც მოსალოდნელი სასესხო ტრანშების ათვისებას. საკრედიტო ვალდებულებებზე EAD-ის შეფასება ხდება საკრედიტო კონვერსიის ფაქტორის („CCF“) გამოყენებით. CCF წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომელიც აჩვენებს ვალდებულებათა ჯამური თანხების გარდაქმნის ალბათობას საბალანსო ანგარიშგებაში გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. PD არის დეფოლტის წარმოქმნის ალბათობის შეფასება დროის დადგენილ პერიოდში. LGD არის წარმოქმნილი ზარალის შეფასება. LGD დაფუძნებულია სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და იმ ნაკადებს შორის სხვაობაზე, რომელთა მიღებასაც კრედიტორი ელოდება, მათ შორის ნებისმიერ უზრუნველყოფიდან. LGD ჩვეულებრივ გამოიხატება EAD-ის პროცენტებში. მოსალოდნელი ზარალი ექვემდებარება დისკონტირებას მიმდინარე ღირებულებამდე საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ექვეტურ საპროცენტო განაკვეთს („EIR“) ფინანსური ინსტრუმენტისთვის ან მის მიახლოებულს.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ლუკა კუჭია

20 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მენეჯმენტი იყენებს უვადო ECL მოდელს, ე.ი. ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ყველა შესაძლო მოვლენის შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის მოქმედების დარჩენილი ვადის მანძილზე. 12-თვიანი ECL წარმოადგენს უვადო ECL ნაწილს, რომელიც წარმოიქმნება ფინანსური ინსტრუმენტისთვის ნაგულისხმევი მოვლენების შედეგად და შესაძლებელია საანგარიშო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში ან ფინანსური ინსტრუმენტის მოქმედების დარჩენილი ვადის მანძილზე, თუკი არის წელიწადზე ნაკლები.

ECL, რომელიც შეფასებულია მენეჯმენტის მიერ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის, წარმოადგენს დროის გარკვეული მომენტისთვის არსებულ შეფასებებს, ვიდრე იმ მთლიანი ციკლის შეფასებებს, რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება რეგულირების მიზნებისთვის. შეფასებები ითვალისწინებს საპროგნოზო ინფორმაციას ე.ი. ECL ასახავს ალბათობით შეწონილ საკრედიტო რისკზე მოქმედი საკვანძო მაკროეკონომიკურ ცვლადებს.

ECL მოდელირება არ განსხვავდება შეძენილი თუ გაუფასურებული საკრედიტო გაცემული ფინანსური აქტივებისთვის („POCI“), იმის გარდა, რომ (ა) მთლიანი საბალანსო ღირებულება და დისკონტირების განაკვეთი დაფუძნებულია ფულად ნაკადებზე, რომლებიც იქნა ანაზღაურებული აქტივის საწყისი აღიარებისას და არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძველზე და (ბ) ECL ყოველთვის არის მოქმედების მთელ ვადაზე გათვლილი. POCI აქტივები წარმოადგენს ფინანსურ აქტივებს, რომლებიც გაუფასურებულ იქნა საწყისი აღიარებისას, მაგალითად, გაუფასურებული სესხები, მიღებული წარსულში ბიზნესის გაერთიანების შედეგად.

PD შეფასების მიზნით ჯგუფი განსაზღვრავს დეფოლტს, როგორც სიტუაციას, როდესაც ზემოქმედება შეესაბამება შემდეგი კრიტერიუმებიდან ერთ-ერთს თუ რამდენიმეს:

- მსესხებელმა გადააცილა გადახდას 90 დღეზე მეტი ვადით;
- მსესხებელი აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ გადახდისუუნარობის კრიტერიუმებს:
 - მსესხებელი გარდაიცვალა;
 - მსესხებელი არის გადახდისუუნარო;
 - აშკარაა, რომ მსესხებელი გაკოტრდება; ასევე

ინფორმაციის გამჟღავნების მიზნით ჯგუფმა სრულად მოიყვანა შესაბამისობაში დეფოლტის განსაზღვრა საკრედიტო გაუფასურების მქონე აქტივების განსაზღვრასთან. ზემოთ მოყვანილი განსაზღვრა ნაგულისხმევად გამოიყენება ჯგუფის ყველა სახის ფინანსური აქტივებისადმი.

იმის შეფასება, თუ მოხდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა („SICR“) საწყისი აღიარების მომენტიდან ხორციელდება ინდივიდუალურ საფუძველზე და პორტფელის საფუძველზე. გაცემული სესხებისთვის SICR-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე ქვემოთ მოყვანილი ტრიგერების დაკვირვებით. SICR-ის განსაზღვრისთვის გამოყენებული კრიტერიუმები ჯგუფის მენეჯმენტის მხრიდან ექვემდებარება კონტროლს და პერიოდულ გადახედვას შესაბამისი მხრივ. არ იქნა უარყოფილი ვარაუდი იმის თაობაზე, რომ, თუკი ფინანსური აქტივები ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტი ვადით, ადგილი აქვს საწყისი აღიარების მომენტიდან საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას.

ჯგუფმა გადაწყვიტა არ გამოიყენოს დაბალი საკრედიტო რისკის შეფასების გამონაკლისი საინვესტიციო გრეიდის ფინანსურ აქტივებთან დაკავშირებით. შესაბამისად, საინვესტიციო გრეიდის ფინანსური აქტივების შეფასებაც ხდება SICR-ის არსებობის მხრივ.

ჯგუფი მიიჩნევს, რომ ფინანსურმა ინსტრუმენტმა განიცადა SICR, როდესაც ადგილი აქვს შემდეგი რაოდენობრივი, ხარისხობრივი თუ დამხმარე კრიტერიუმებიდან ერთ-ერთს ან რამდენიმეს: 30-დღიანი ვადაგადაცილება და საკრედიტო საშუალებების ოდენობის რესტრუქტურირება.

ECL დონე, რომლის აღიარება ხდება მოცემულ კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, დამოკიდებულია იმაზე, თუ გაიზარდა მნიშვნელოვნად მსესხებლის საკრედიტო რისკის საწყისი აღიარების მომენტიდან. ეს არის ECL-ის შეფასების სამსაფეხურიანი მოდელი. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომლის გაუფასურებაც არ მომხდარა საწყისი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი არსებითად არ გაზარდია, ვინაიდან საწყისი აღიარებისას გათვალისწინებულ იქნა სესხებზე დანაკარგების რეზერვი, დაფუძნებულია 12-თვიან ECL-ზე (საფეხური 1). თუკი ხდება SICR იდენტიფიცირება საწყისი აღიარების მომენტიდან, ფინანსური ინსტრუმენტი ექვემდებარება გადატანას მე-2 საფეხურზე, მაგრამ ჯერ კიდევ არ ითვლება სასესხოდ გაუფასურებულად და ზარალის დაფარვის რეზერვი ეფუძნება მთელი გამოყენების ვადის ECL-ს. თუკი ფინანსური ინსტრუმენტი სასესხოდ გაუფასურებულია, ფინანსური ინსტრუმენტი ექვემდებარება გადატანას მე-3 საფეხურზე, ხოლო ზარალის დაფარვის რეზერვები ეფუძნება მთელი გამოყენების ვადის ECL-ს. აქტივის მე-3 საფეხურზე გატანის შედეგი გამოიხატება იმაში, რომ საწარმო აღარ აღიარებს საპროცენტო შემოსავალს მთლიანი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე და გამოიყენებს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულების მიმართ ECL-ის გამოკლებით საპროცენტო შემოსავლის გაანგარიშებისას.

თუკი არსებობს იმის მტკიცებულება, რომ SICR კრიტერიუმები აღარ სრულდება, ინსტრუმენტი ექვემდებარება ხელახლა გადატანას პირველ საფეხურზე. თუკი რისკი გადატანილი იქნა მე-2 საფეხურზე ხარისხობრივი მაჩვენებლის საფუძველზე, ჯგუფი აკვირდება, თუ არსებობს კვლავ ეს ინდიკატორი ან თუ შეიცვალა.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ლევან კუჭუბაძე

20 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფი ახორციელებს ECL-ს ინდივიდუალურ საფუძველზე შეფასებას ყველა ტიპის ფინანსური ინსტრუმენტისთვის.

ECL შეფასება ინდივიდუალურ საფუძველზე ხორციელდება საკრედიტო ზარალის შეფასებების შეწონვით სხვადასხვა შესაძლო შედეგებისთვის თითოეული შედეგის ალბათობით. ჯგუფი განსაზღვრავს, როგორც მინიმუმ, ორ შესაძლო შედეგს თითოეული შესაფასებელი სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთი იწვევს ზარალს სესხებზე, იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი ასეთი სცენარის ალბათობა შეიძლება იყოს ძალიან დაბალი.

ზოგადად, ECL წარმოადგენს საკრედიტო რისკის შემდეგი პარამეტრების ნამრავლის ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განსაზღვრულია, როგორც აღწერილია ზემოთ და დისკონტირებულია მიმდინარე ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების განსაზღვრის გზით (EAD, PD და LGD) ყოველი მომავალი [თვე/წელი] მოქმედების მთელი ვადის მანძილზე თითოეული ცალკეული რისკისთვის. ხდება ამ სამი კომპონენტების გადამრავლება და კორექტირება ფუნქციონირების შენარჩუნების ალბათობის გათვალისწინებით (ე.ი. შესაძლო რისკი ხელახლა ანაზღაურებულია ან გადახდები შეწყვეტილია უფრო ადრეულ თვეს). ეს იძლევა ECL-ის ეფექტურად გამოთვლის შესაძლებლობას ყოველი მომავალი პერიოდისთვის, რომელიც შემდგომ ექვემდებარება დისკონტირებას საანგარიშო თარიღისთვის და ჯამდება. ECL-ის გამოთვლისას გამოყენებული დისკონტის განაკვეთი წარმოადგენს საწყის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ან მიახლოებულს.

ECL მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია SICR-ის შეფასება და ECL-ის გაანგარიშება მოიცავს უტყუარ საპროგნოზო ინფორმაციას. ჯგუფმა განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადი, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებასა და ECL-თან. ეკონომიკურ ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), წარმოდგენილია ჯგუფის მიერ, იძლევა მომდევნო წელს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებას.

საბაზრო რისკი ჯგუფი განიცდის საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან გამომდინარე (ა) ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებში და (გ) სააქციო პროდუქტებში, რომელთაგანაც ყველა დაქვემდებარებულია ბაზრის ზოგად და სპეციფიკურ ცვლილებებს. მენეჯმენტი ადგენს შესაძლო გასაწევი რისკის ზომის ლიმიტებს, რომელიც ექვემდებარება კონტროლს ყოველდღიურ საფუძველზე. თუმცა ამ მიდგომის გამოყენება არ აფერხებს ზარალს, რომელიც სცდება ამ ლიმიტებს, ბაზარზე უფრო მნიშვნელოვანი ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი სავალუტო რისკთან დაკავშირებით მენეჯმენტი ადგენს რისკის დონის ლიმიტებს ვალუტის მხრივ და ზოგადად როგორც დღიური, ისე შიდადღიური პოზიციებისთვის, რაც ექვემდებარება ყოველდღიურ დაკვირვებას.

ცხრილში ქვემოთ მოყვანილია მონაცემები ჯგუფის მიდრეკილების თაობაზე ვალუტების გაცვლითი კურსის ცვლილების რისკისადმი საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის:

ათასი ლარი	2018 წლის 31 დეკემბერი			2017 წლის 1 იანვარი		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალ. უწყისის პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალ. უწყისის პოზიცია
აშშ დოლარი	4,439	123,736	(119,297)	29	27,744	(27,715)
ევრო	40	22	18	-	-	-
ლარი	3,421	1,246	2,175	14	340	(326)
სულ	7,900	125,004	(117,104)	43	28,084	(28,041)

ათასი ლარი	2017 წლის 31 დეკემბერი			2017 წლის 1 იანვარი		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალ. უწყისის პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალ. უწყისის პოზიცია
აშშ დოლარი	3,539	118,776	(115,237)	29	27,744	(27,715)
ევრო	-	33	(33)	-	-	-
ლარი	880	1,393	(513)	14	340	(326)
სულ	4,419	120,202	(115,783)	43	28,084	(28,041)

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. აქტივებსა და არაფულად აქტივებში ინვესტიციები არ არის განხილული, ვინაიდან არ ქმნის რაიმე არსებით სავალუტო რისკს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა ნაშთები ქართულ ლარში და სხვა ვალუტებში.

მომდევნო ცხრილში წარმოდგენილია მოგება-ზარალის სენსიტიურობა საანგარიშო თარიღისთვის ჯგუფის ფუნქციონალური ვალუტის მიმართ გამოყენებადი გაცვლითი კურსების გონივრულად შესაძლო ცვლილებისადმი, მაშინ როდესაც ყველა

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ლევან მუხომეძე

დანარჩენი ცვლადი რჩება მუდმივი:

ათასი ლარი	2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	
	მოგებასა ან ზარალზე გავლენა	კაპიტალზე გავლენა
აშშ დოლარი გამყარებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	(23,678)	(20,126)
აშშ დოლარი გაუფასურებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	23,678	20,126
ევრო გამყარებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	4	3
ევრო გაუფასურებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017: 20%)	(4)	(3)

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სერგო კუჭა

20 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ათასი ლარი	2017 წლის 31 დეკემბრისთვის		2017 წლის 1 იანვრისთვის	
	მოგებასა ან ზარალზე გავლენა	კაპიტალზე გავლენა	მოგებასა ან ზარალზე გავლენა	კაპიტალზე გავლენა
აშშ დოლარი გამყარებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	(23,047)	(19,590)	(2,772)	(2,356)
აშშ დოლარი გაუფასურებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	23,047	19,590	2,772	2,356
ევრო გამყარებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017წ.: 20%)	(7)	(6)	-	-
ევრო გაუფასურებული 20%-ით (31 დეკემბერი 2017: 20%)	7	6	-	-

რისკი გაანგარიშებულია მხოლოდ ფულადი ნაშთებისთვის, რომლებიც გამოხატულია ვალუტებში, რომლებიც განსხვავებულია ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს ფუნქციონალური ვალუტისგან.

საპროცენტო რისკი ჯგუფი განიცდის უფრო მაღალი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების რყევების ზემოქმედებას მის ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფულადი სახსრების ნაკადებზე. საპროცენტო მარჟა შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შეამციროს ან წარმოქმნას ზარალი გაუთვალისწინებელი მოძრაობების წარმოქმნისას. მენეჯმენტი ახორციელებს ყოველდღიურ მონიტორინგს და ადგენს შეზღუდვებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებების იმ შეუსაბამობის დონეზე, რომელიც შეიძლება იყოს განხორციელებული.

ცხრილში ქვემოთ მოყვანილია მონაცემები ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებისადმი სენსიტიურობის შესახებ. ცხრილში წარმოდგენილია ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულების აგრეგირებული თანხები მათი საბალანსო ღირებულებით, კლასიფიცირებული საპროცენტო განაკვეთების გადახედვის ადრეული ვადებისა თუ დაფარვის ვადების მიხედვით:

ათასი ლარი	მოთ. და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი	5 წელზე მეტი	სულ
2018 წლის 31 დეკემბერი						
სულ ფინანსური აქტივები	7,900	-	-	-	-	7,900
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,474)	(1,840)	(7,835)	(28,928)	(84,927)	(125,004)
საპროცენტო რყევებისადმი წმინდა სენსიტიურობა 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	6,426	(1,840)	(7,835)	(28,928)	(84,927)	(117,104)
2017 წლის 31 დეკემბერი						
სულ ფინანსური აქტივები	4,419	-	-	-	-	4,419
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(2,501)	-	(2,530)	(33,500)	(87,541)	(126,072)
საპროცენტო რყევებისადმი წმინდა სენსიტიურობა 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,918	-	(2,530)	(33,500)	(87,541)	(121,653)
In thousands of Georgian Lari						
1 იანვარი 2017						
სულ ფინანსური აქტივები	43	-	-	-	-	43
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,229)	(25,239)	-	(2,672)	(280)	(29,420)
საპროცენტო რყევებისადმი წმინდა სენსიტიურობა 2017 წლის 1 იანვრისთვის	(1,186)	(25,239)	-	(2,672)	(280)	(29,377)

ჯგუფის ყველა სავალო ინსტრუმენტს აქვს ცვლადი საპროცენტო განაკვეთი და ექვემდებარება ყოველთვიურ გადახედვას.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

საქმის განხორციელება

ჯგუფს არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა თუ პროცედურები საპროცენტო განკვეთების ცვალებადობის რისკის მართვისთვის, ვინაიდან მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არ არის არსებითი ჯგუფის საქმიანობისთვის.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

საფინანსო დირექტორი

20 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდობის რისკი ლიკვიდობის რისკი წარმოადგენს იმის რისკს, რომ ჯგუფს წარმოექმნება სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში. ჯგუფი ექვემდებარება ყოველდღიურ მოთხოვნებს არსებული ნაღდი ფულადი სახსრების მიმართ. მენეჯმენტი აკვირდება ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიურ მცურავ პროგნოზებს.

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც ძირითადად შედგება სესხებიდან, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან. ჯგუფის ლიკვიდობის პორტფელი მოიცავს ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს. ლიკვიდობის მდგომარეობა რეგულარულად კონტროლდება ჯგუფის მენეჯმენტის მიერ.

ცხრილში ქვემოთ მოყვანილია ვალდებულებები დაფარვის სახელშეკრულებო დადგენილი ვადების მიხედვით. დაფარვის ვადების ცხრილში მითითებული თანხები წარმოადგენს სახელშეკრულებო არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ასეთი სახელშეკრულებო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება იმ თანხისგან, რომელიც ჩართულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

როდესაც გადახდას დაქვემდებარებული თანხა არ არის ფიქსირებული, გაწერილი თანხა განისაზღვრება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის არსებული პირობებიდან გამომდინარე. უცხოურ ვალუტაში გადახდები ექვემდებარება გადაყვანას საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადების ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის:

ათასი ლარი	მოთხ. და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტ	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(1,228)	(6,162)	(8,201)	(65,035)	(116,286)	(196,912)
სავაჭრო კრედიტ. დავალ.	(704)	-	-	-	-	(704)
კრედ. დავალ. საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(5,099)	-	-	(5,099)
სულ მომავალი გადახდები, მომავალი ძირი თანხისა და პროგ. გადახდის ჩათვლით	(1,932)	(6,162)	(13,300)	(65,035)	(116,286)	(202,715)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადების ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის:

ათასი ლარი	მოთხ. და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტ	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(827)	(1,623)	(7,249)	(59,700)	(125,704)	(195,103)
სავაჭრო კრედიტ. დავალ.	(2,173)	-	-	-	-	(2,173)
კრედ. დავალ. საინვესტ. ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(2,530)	(3,340)	-	(5,870)
სულ მომავალი გადახდები, მომავალი ძირი თანხისა და პროგ. გადახდის ჩათვლით	(3,000)	(1,623)	(9,779)	(63,040)	(125,704)	(203,146)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადების ანალიზი 2017 წლის 1 იანვრისთვის:

ათასი ლარი	მოთხ. და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტ	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(147)	(25,559)	-	-	(280)	(25,986)
სავაჭრო კრედიტ. დავალ.	(1,186)	-	-	-	-	(1,186)
კრედ. დავალ. საინვესტ. ქონების მშენებლობისთვის	-	-	-	(1,336)	-	(1,336)
სულ მომავალი გადახდები, მომავალი ძირი თანხისა და პროგ. გადახდის ჩათვლით	(1,333)	(25,559)	-	(1,336)	(280)	(28,508)

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

Handwritten signature

21 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის მიზნები მდგომარეობს იმაში, რომ შენარჩუნებულ იქნას ჯგუფის უნარი განაგრძოს თავისი საქმიანობა უწყვეტ რეჟიმში, რათა უზრუნველყოფილ იქნას შემოსავალი აქციონერებისთვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეთათვის, ასევე შენარჩუნებულ იქნას კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა კაპიტალის მხრივ ხარჯების შესამცირებლად. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნებისა თუ კორექტირების მიზნით ჯგუფს შეუძლია აქციონერთათვის გადასახდელი დივიდენდების თანხის კორექტირება, აქციონერისთვის კაპიტალის დაბრუნება ან აქტივების გაყიდვა დავალიანების შემცირების მიზნით.

კაპიტალის ოდენობა, რომელსაც მართავდა ჯგუფი, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 73,127 ათას ლარს (2017 წლის 31 დეკემბრის: 74,489 ათასი ლარი).

22 სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნება

სამართლიანი ღირებულების შეფასების ანალიზი ხორციელდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონეების მიხედვით შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე არის კოტირებული ფასებით შეფასებული (კორექტირების გარეშე) აქტიურ ბაზრებზე იდენტურ აქტივებსა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასება წარმოადგენს შეფასების მეთოდებს აქტივსა თუ ვალდებულებისთვის დაკვირვებულ ყველა არსებითი საწყისი მონაცემებით ან უშუალოდ (ე.ი. როგორც ფასები) ან ირიბად (ე.ი. როგორც ფასებიდან წარმოებული) და (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ არის დაფუძნებული საბაზრო მონაცემებზე (ე.ი. არადაკვირვებადი საწყისი მონაცემები). მენეჯმენტი ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციის დროს იყენებს მოსაზრებებს სამართლიანი ღირებულების იერარქიის გამოყენებით. თუკი სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოიყენება დაკვირვებადი საწყისი მონაცემები, რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, ეს შეფასება წარმოადგენს მე-3 დონის შეფასებას. შეფასებისთვის საწყისი მონაცემების მნიშვნელობა ფასდება მთლიანობაში სამართლიანი ღირებულების შეფასების საფუძველზე.

აქტივები და ვალდებულებები, რომელთა შეფასება არ ხდება სამართლიანი ღირებულებით, მაგრამ სამართლიანი ღირებულება არის გამჟღავნებული

სამართლიანი ღირებულება, რომელიც გაანალიზებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონის მიხედვით, და იმ აქტივებისა და ვალდებულების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, შემდეგია:

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018წ.			საბალანსო ღირებ.
	დონე 1 სამართ. ღირებ.	დონე 2 სამართ. ღირებ.	დონე 3 სამართ. ღირებ.	
აქტივები				
<i>სხვა ფინანსური აქტივები</i>				
- სავაჭრო კრედ. დავალიანება	-	2,546	-	2,546
- ფული და ფულის ეკვივალ.	5,354	-	-	5,354
არაფინანსური აქტივები				
- საინვესტიციო ქონება ღირებულებით	-	-	252,553	176,059
- ძირითადი საშუალებები				
სულ აქტივები	5,354	2,546	252,553	183,959
ვალდებულებები				
<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>				
- სესხები	-	118,085	-	118,085
- სავაჭრო კრედ. დავალიანება	-	1,786	-	1,786
- საინვ. ქონების მშენებ. დავალ.	-	5,099	-	5,099
სულ ვალდებულებები	-	124,970	-	124,970

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

დოქტორი ირაკლი ჯიქია

	31 დეკემბერი 2017წ.				1 იანვარი 2017წ.			
	დონე 1 სამართ. ლირებ.	დონე 2 სამართ. ლირებ.	დონე 3 სამართ. ლირებ.	საბალანსო ლირებ.	დონე 1 სამართ. ლირებ.	დონე 2 სამართ. ლირებ.	დონე 3 სამართ. ლირებ.	საბალანსო ლირებ.
ათასი ლარი								
აქტივები								
სხვა ფინანსური აქტივები								
- სავაჭრო კრედ. დავალიანება	-	1,942	-	1,942	-	-	-	-
- ფული და ფულის ეკვივალ.	2,477	-	-	2,477	43	-	-	43
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	262,701	166,825	-	-	92,824	67,527
სულ აქტივები	2,477	1,942	262,701	169,304	43	-	92,824	67,570
ვალდებულებები								
ფინანსური ვალდებულებები					-	25,562	-	25,562
- სესხები	-	112,160	-	112,160	-	1,186	-	1,186
- სავაჭრო კრედ. დავალიანება	-	2,173	-	2,173	-	1,336	-	1,336
- საინვ. ქონების შვებულებ. დავალ.	-	5,869	-	5,869	-	-	-	-
სულ ვალდებულებები	-	120,202	-	120,202	-	28,084	-	28,084

სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-2 და მე-3 დონეების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულ იქნა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდის გამოყენებით. ცვლადი განაკვეთის მქონე იმ ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება, რომელთა კოტირება ბაზარზე არ ხდება, შეფასებულ იქნა მათი საბალანსო ღირებულებით.

არაკოტირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია იმ სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, რომელთა მიღება მოსალოდნელია, დისკონტირებული მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადიანობის მქონე ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით.

ჯგუფის საინვესტიციო საკუთრებისა და ძირითადი საშუალებების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია BDO LLC-ის დამოუკიდებელი შემფასებლების ანგარიშის საფუძველზე, რომლებსაც აქვთ მსგავსი ლოკაციისა და კატეგორიის ქონების შეფასების აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ბოლოდროინდელი გამოცდილება. საინვესტიციო ქონებისა და ძირითადი საშუალებების ზემოთ გამჟღავნებული სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია ცალკეული ფულადი ნაკადის მაგნიტური ეროვნული ერთეულებისთვის: სავაჭრო ცენტრი, სასტუმრო, ჰოსტელი, ოფისები.

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული აქტივები მცურავი განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება არის ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულება. ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების საპროცენტო სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება მისაღებად მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებს, დისკონტირებული მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადიანობის მქონე ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით. დისკონტის განაკვეთები დამოკიდებულია ტრანზაქციაში მონაწილე მხარის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები ვერობონდების სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება კოტირებულ საბაზრო ფასებს. სხვა ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება იყო განსაზღვრული ღირებულების ტექნიკის გამოყენებით. დაფარვის განსაზღვრული ვადებისა და ფიქსირებული განაკვეთების მქონე ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია მოსალოდნელი ფულად ნაკადების საფუძველზე, დისკონტირებული მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადიანობის მქონე ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით.

23 ფინანსური ინსტრუმენტების წარმოდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით

„ფინანსური ინსტრუმენტები“ ფასს 9 შეფასების მიზნებისთვის ახდენს ფინანსური აქტივების კლასიფიცირებას შემდეგი კატეგორიებით: (ა) ფინანსური აქტივების FVTPL მიხედვით; (ბ) სავალო ინსტრუმენტები FVOCI მიხედვით, (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები FVOCI მიხედვით და (დ) ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით. FVTPL მიხედვით ფინანსურ აქტივებს აქვს ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომლებიც სავალდებულო წესით ექვემდებარება FVTPL მიხედვით შეფასებას და (ii) აქტივები, აღნიშნული როგორც ასეთი საწყისი აღიარებისას თუ შემდგომ. გარდა ამისა, ფინანსური იჯარის დებიტორული დავალიანება წარმოადგენს ცალკულ კატეგორიას. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი მიეკუთვნება ამორტიზირებული ღირებულების კატეგორიას.

გვერდებზე 5-დან 38-მდე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სურსათი

24 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდგომ

2019 წლის იანვარში ჯგუფმა მიიღო დამატებითი დაფინანსება სს „თბილისი ბანკისგან“ 5,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით წლიური 8.8%-ით და დაფარვის ვადით 2022 წლის 10 იანვრამდე.

2019 წლის თებერვალში ჯგუფმა მიიღო დამატებითი დაფინანსება სს „თბილისი ბანკისგან“ 2,500 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით წლიური 8.8%-ით და დაფარვის ვადით 2019 წლის 4 აგვისტომდე.

2019 წლის 29 მარტს განხორციელდა ჯგუფის მესაკუთრეების - „უნივერსალი თბილისი“ და შპს „კაფე თბილისი-5“-ის შერწყმა შპს „მოვატ ჯორჯიასთან“.

2019 წლის ივლისში მენეჯმენტის მიერ მიღებულ იქნა ჰოსტელის პროექტის შეცვლის გადაწყვეტილება და მის ნაცვლად წარმოდგენილ იქნა ოფისების პროექტი. ოფისების პროექტი დაკავშირებულია დაბალ ხარჯებთან და ნაკლებ მმართველობით ჩარევასთან.

2019 წლის მაისში საოფისე ფართი მთლიანად იქნა გაქირავებული კომპანია „არვატო ცერემ ჯორჯია“-ზე. შედეგად დაგროვილი კაპიტალური ხარჯები გადატანილ იქნა დაუმთავრებელი მშენებლობიდან საინვესტიციო ქონების ანგარიშზე.

2019 წლის ივნისში ხელმოწერილ იქნა კონტრაქტი შპს „გალერია ჰოსტელ მენეჯმენტ“-თან სასტუმროს ოპერირების შესახებ, რომელმაც საქმიანობა დაიწყო იმავე თვეში. შედეგად დაგროვილი კაპიტალური ხარჯები გადატანილ იქნა დაუმთავრებელი მშენებლობიდან საინვესტიციო ქონების ანგარიშზე.

გალერია თბილისი ჯგუფი

მმართველობითი ანგარიში

ჯგუფის საქმიანობის მიმოხილვა

1. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „გალერია თბილისი“ („კომპანია“) დარეგისტრირებულია 2008 წლის 24 ივლისს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების სახით (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 204558497; დარეგისტრირებული თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს სამართლის შესაბამისად და მოქმედებს საქართველოში. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარა თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო ცენტრში რუსთაველის გამზირზე, თბილისში.

კომპანია ფლობს 100%-იან წილს შვილობილ კომპანიაში - შპს რია-რია (Ria-Ria LLC), ბავშვთა გასართობი ცენტრი სავაჭრო ცენტრ გალერია თბილისში.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ეკუთვნის შემდეგ კომპანიებს: შპს „მოვატ ჯორჯია“ (Mowat Georgia) (98.11%), სს „უნივერსალი თბილისი“ (1.7%), შპს „კაფე თბილისი-5“ (0.19%). ჯგუფის საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენს GCF LP - შეზღუდული პარტნიორობა, რომელიც ჩამოყალიბდა კაიმანის კუნძულებზე.

2018 წლის ბოლოსთვის, შპს გალერია თბილისში დასაქმებული იყო 26 ადამიანი (2017 წლის ბოლოს 15), ხოლო შპს რია-რიაში კი - 30 ადამიანი (2017 წლის ბოლოს 16).

ძველმა მფლობელებმა გალერია თბილისის პროექტის განხორციელება დაიწყეს 2007 წელს, როდესაც განხორციელდა პროექტის დიზაინი. კომპანია GCF Real Estate-მა, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს თანაინვესტირების ფონდის (GCF ფონდი) წევრ კომპანიას, შეისყიდა ჯგუფის 100% წილი და გახდა ექსკლუზიური მფლობელი 2015 წელს. GCF ფონდი დაარსდა საინვესტიციო საზოგადოების მზარდი ინტერესის შედეგად, რომელიც მიზნად ისახავდა საქართველოში ინვესტიციების განხორციელებას. ფონდი მიზანია საქართველოს განვითარებადი სექტორების უნიკალურ პროექტებში თანაინვესტირება. შემენის შემდეგ მიმდინარე მფლობელებმა განახორციელეს ცვლილებები პროექტში, რის შედეგად დამატებულ იქნა კინოს, სასტუმროს და ოფისის მშენებლობა, რამაც გაზარდა პროექტის ფუნქციონალური დატვირთვა და შესძინა მას დამატები ხიზლი. მშენებლობის ძირითადი ნაწილი დაიწყო 2016 წლის აპრილში და დასრულდა 1.5 წლიან მოკლე პერიოდში. სავაჭრო ცენტრი შედგება 25 000 კვ. მ. ფართისგან, რომელიც გაქირავებულია ახალი საერთაშორისო და ასევე ადგილობრივ ბრენდებზე.

სავაჭრო ცენტრი გაიხსნა 2017 წლის დეკემბერში 60%-იანი დატვირთულობით. გახსნილ ბრენდები წლის მანძილზე განიცდიდნენ შემოსავლების მაღალი ზრდის ტემპს, რამაც ხელი შეუწყო სავაჭრო ცენტრის მაღალ საოპერაციო მოგებაზე გასვლას. 2018 წელი, რომელიც იყო კომპანიის პირველი საოპერაციო წელი, დასრულდა 95%-იანი დატვირთულობით. ახალი საერთაშორის ბრენდები, რომლებიც პირველად შემოვიდნენ საქართველოს ბაზარზე წარმოადგენენ შემოსული ბრენდების 30%. სავაჭრო ცენტრის შემოსავალი იყო 24 891 000 ლარი და საოპერაციო მოგება არის 11 278 000 ლარი. საოპერაციო მოგების მარჟა შეადგენდა 45%-ს. კომპანიის სესხების დოლარიზაციის გამო ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებამ წარმოშვა მნიშვნელოვანი საკუროსო სხვაობის ზარალი, რამაც

Handwritten signature

უარყოფითად იმოქმედა კომპანიის წმინდა მოგებაზე. თუმცა, საკუროს სხვაობის ხარჯი ერთჯერადი მოვლენა იყო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება თბილისში, საქართველოში, რომელიც არის განვითარებადი ბაზარი და ახასიათებს მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო რისკები. რეგიონში მოსალოდნელია საცალო ვაჭრობის ინდუსტრიას მნიშვნელოვანი ზრდა, რომელიც ემყარება ტურიზმში და ვაჭრობაში (განსაკუთრებით ევროპასთან DCFTA თავისუფალი ვაჭრობის შეთანხმების შედეგად) მზარდ ტენდენციებს.

მენეჯმენტისთვის რთულია ყველა შესაძლო დინამიკის პროგნოზი, რასაც შეიძლება რომ ზეგავლენა ჰქონდეს ქართულ ეკონომიკაზე და შემდგომ უკვე კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი იღებს ყველა აუცილებელ ზომებს იმისათვის, რომ ხელი შეუწყოს კომპანიის განვითარებას და მდგრადობას.

შპს რია-რია გაიხნა 2018 წლის მარტში. საბავშვო გასართობი ცენტრი დაფინანსდა შპს გალერია თბილისის მიერ იმ მიზნით, რომ გაზრდილიყო სავაჭრო ცენტრის ხიზლი, სადაც ბავშვებს და ოჯახებს ექნებოდათ თანამედროვე გასართობი საშუალება და მაღალი ხარისხის მომსახურების დონე. საბავშვო ცენტრი იკავებს დაახლოებით 1152 კვ. მ.-ს და შედგება ორი სართულისგან. ცენტრში განთავსებულია დაბადების დღის ცენტრი, ავდოტრომი, საძრომიალო ზონა, ბატუტები, სათამაშო აპარატები და ა.შ.

2018 წლის ბოლოს მდგომარეობით კვლავ გრძელდება მშენებლობის პროცესი, ვინაიდან კომპანიამ გადაწყვიტა უფრო მრავალფეროვანი უძრავი ქონების კომპლექსის აშენება. დამატებული ოფისების, სასტუმროს და ჰოსტელის გახსნა იგეგმება 2019 წელს.

2. სუბიექტის სამომავლო განვითარების გეგმები;

2019 წლის ივლისში მენეჯმენტის მიერ მიღებულ იქნა ჰოსტელის პროექტის შეცვლის გადაწყვეტილება და მის ნაცვლად წარმოდგენილ იქნა ოფისების პროექტი. ოფისების პროექტი დაკავშირებულია დაბალ ხარჯებთან და ნაკლებ მმართველობით ჩარევასთან.

2019 წლის მაისში საოფისე ფართი მთლიანად იქნა გაქირავებული კომპანია „არვატო ცეერემ ჯორჯია“-ზე.

2019 წლის ივნისში ხელმოწერილ იქნა კონტრაქტი შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტ“-თან სასტუმროს ოპერირების შესახებ, რომელმაც საქმიანობა დაიწყო იმავე თვეში.

3. კომპანიის მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობის მიმოხილვა; კომპანია არ იყო დაკავებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობით 2018 წელს.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ; კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ფილიალი.

5. მნიშვნელოვანი ფინანსური და არა-ფინანსური მაჩვენებლები; ჯგუფის მნიშვნელოვანი ფინანსური ინდიკატორები არის შემდეგი:

	'000 GEL	2018	2017
1	შემოსავალი	25 353	2 008
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	10 953	(2 369)
3	წლის მოგება/(ზარალი)	(1 115)	(4 813)
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	43%	(118)%
5	წლის მოგების/(ზარალის) მარჟა	(4%)	(240)%

მნიშვნელოვანი არა-ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2018	2017
1	მაღაზიების რაოდენობა	126	87
2	გალერიას თანამშრომლები	26	15
3	რია-რიას თანამშრომლები	30	16

კომპანია 2017 წელს გავიდა ზარალზე, იმის გამო რომ წლის განმავლობაში მიმდინარეობდა მშენებლობის პროცესი და მხოლოდ ერთი თვე იფუნქციონირა სავაჭრო ცენტრმა. მშენებლობა ფინანსდება პარტნიორის სახსრებით, თუმცა უმეტესწილად დაფინანსების წყარო იყო ბანკის საკრედიტო სახსრები, რომელიც დენომინირებულია დოლარში. 2018 წელს დამატებით სესხის ათვისებას თან დაერთო ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება, რამაც წარმოშო საკურსო სხვაობის ზარალი. 2017 წელთან შედარებით სესხის პროცენტის ხარჯი მეტი იყო 2018 წელს ვინაიდან მშენებლობის პროცესის ფინანსურ ეტაპზე გადასვლამ წარმოშო მეტი სესხის ათვისების აუცილებლობა და შესაბამისად გაიზარდა პროცენტის გადასახადიც. ცვეთის ხარჯიც ასევე მეტწილად დაიწყო 2018 წელს. 2017 წლის ცვეთა იყო გაცილებით დაბალი ვინაიდან ძირითადად საშუალებებმა იფუნქციონირა მხოლოდ 2017 წლის დეკემბერში.

6. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის წილის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით;

კომპანიას არ განუხორციელებია წილის გამოსყიდვა 2018 წელს. შპს მოვატ საქართველო გეგმავს ორი შვილობილი კომპანიის მშობელ კომპანიასთან შერწყმას - სააქციო საზოგადოება უნივერმალ თბილისი და შპს კაფე თბილისი-5, ვინაიდან შვილობილი კომპანიები აღარ ეწევიან აქტიურ საქმიანობას.

7. დამატებითი განმარტებები წლიური ფინანსური უწყისების შესახებ;

2018 წლის ბაზარო კვლევებმა აჩვენა გალერია თბილისის მაღალი დონის ცნობადობა ბაზარზე და პოპულარობით დაიკავა მესამე ადგილი სავაჭრო ცენტრებს შორის. კომპანია იკავებს ბაზრის 11% წილს და არის მეხუთე ადგილზე კონკურენტებს შორის. კომპანიას განსაზღვრული აქვს სამომავლო მიზნები და რეალიზების გზები სხვადასხვა მარკეტინგული კამპანიების საშუალებით. მენეჯმენტი ყოველწლიურად მონაწილეობას იღებს სხვადასხვა საერთაშორისო კონფერენციებში, სადაც ტარდება შეხვედრები და მოლაპარაკებები საერთაშორისო ბრენდებთან, რომლებიც უფრო მოთხოვნადია სავაჭრო ცენტრისათვის.

სიგნა ქუჩუა

8. კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი სახსრების რისკების მიმოხილვა და მათი განეიტრალების მექანიზმები;

გალერია თბილისის შემოსავლებმა განიცადა მნიშვნელოვანი ზრდა. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ფულადი სახსრების სტაბილურობა, კომპანიის მენეჯმენტი ყოველთვიურად ახორციელებს ბრენდების საქმიანობის მონიტორინგს და მიმოხილვს, რაც მოიცავს ყოველდღიური კლიენტების რაოდენობას, გაყიდვებს და დატვირთულობის ხარჯის კოეფიციენტს, რომლიც არის იჯარის ხარჯის შეფარდება გაყიდვებთან. შედეგად, კომპანია მუშაობს რომ ჩანაცვლდეს შედარებით ცუდად მომუშავე მოიჯარეები ახალი ბრენდებით. იჯარის აგროვება ხდება ინვოისების დაგზავნიდან 15-30 დღეში. რიას შემთხვევაში კი საქმიანობა ხორციელდება წინასწარ გადახდილი ბარათებით და შესაბამისად ხდება წინასწარ დარიცხული შემოსავლების ფულადი სახით მიღება.

9. მთავარი რისკები და გარე ფაქტორები, საქმიანობის მიზნები და ფინანსური რისკების მენეჯმენტის პოლიტიკა;

მთავარი რისკები და გარე ფაქტორები მდგომარეობს შემდეგში:

	რისკის და გარე ფაქტორის განმარტება	მენეჯმენტის ქმედება
1	დასაშვებზე უფრო დაბალი საშუალო რენტა	წარმოგდგენილია მხოლოდ შერჩეული მოიჯარეები, რომელთაც გააჩნია მძლავრი ფინანსური რესურსები და დადებითი რეპუტაცია იმისათვის რომ შენარჩუნდეს რენტის დონე.
2	სამშენებლო პროცესის დაგვიანება - მიმდინარეობს სასტუმროს და ოფისის მშენებლობა.	პროექტის ზედამხედველობა აქტიურად მიმდინარეობს იმისათვის, რომ ხარჯები არ გასცდეს ბიუჯეტს და დაცული იქნას ვადები.
3	ბაზარზე ახალი მოთამაშეებისგან გაზრდილი კონკურენცია - მიმდინარეობს რამდენიმე სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა.	კომპანია ცდილობს, რომ ეფექტური მარკეტინგისა და და PR-ის საშუალებით განასხვავოს თავის თავი როგორც ერთადერთი ყოველდღიური სავაჭრო, გასართობი და სერვისის ობიექტი ქალაქის ცენტრში.
4	დატვირთულობის დონის შენარჩუნება - ბრენდების შენარჩუნების მაღალი დონე და ახალი ბრენდების ჩანაცვლება.	არსებული ბრენდების გასვლის შემთხვევაში წინასწარ არის მომიერებული ალტერნატიული ახალი ბრენდები. მიმდინარეობს ახალი ბრენდების საცდელი სიის განახლება.
5	სავალუტო რისკი - კომპანიამ აითვისა დიდი რაოდენობით სასესხო რესურსები, რომელიც დენომინირებული ა.შ.შ. დოლარში. შესაბამისად, ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება წარმოშობს საკუროსო სხვაობის ზარალს. ნაწილი საქონლის შესყიდვებისა ხორციელდება უცხოურ ვალუტაში	კომპანიამ უდიდესი წილი იჯარის ხელშეკრულებებისა გააფორმა უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად შემოსავლის და გასავლის წყაროს ვალუტა ემთხვევა ერთმანეთს.

Handwritten signature

	შემდგომში გადახდის ვალდებულებით, თუმცა შემოსავლის გენერირება ასევე ხორციელდება იგივე უცხოურ ვალუტაში. არსებობს რისკი ზარალისა, რაც გამოწვეულია ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებით.	
6	პოლიტიკური რისკები - არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება, რომ უარყოფითი გავლენა იქონიოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავლებზე და მოგებაზე.	მენეჯმენტი ახლო მონიტორინგს უწევს პოლიტიკური მოვლენების განვითარებას, იმისათვის რომ მოახდინოს პოტენციური მოვლენების პროგნოზი და მიიღოს შესაბამისი ზომები რისკების განეიტრალებისთვის.

აღმწიფი: ლეონი იუზუა

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N191174896



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

25.09.2019 წ

სანოტარო მოქმედების
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ნინო მათუაშვილი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

2 38 36 32 591 70 99 74

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

35959898871519



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

ორიათას ცხრამეტი წლის ოცდახუთ სექტემბერს, მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10-ში, ვადასტურებ თარჯიმნის სოფიო ციციშვილის (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი № 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28) ხელმოწერის ნამდვილობას. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარჯიმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, რუსული და ინგლისური ენები და უზრუნველყოფს თარჯიმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი დიპლომით IB № 254994, რეგისტრაციის № 51, და ენის ცოდნის დამადასტურებელი სერტიფიკატი № 0130, გაცემული ენის შემსწავლელი ცენტრი „სოლანა“-ს მიერ. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური ასი ლარი - თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაური 18.00 ლარი ღღვ, თანახმად საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლის + ორი ლარი (ღღვ-ს ჩათვლით) სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს მთავრობის 507-ე დადგენილების (29.12.2011წ) მე-39 მუხლის პ.1.

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი

6 23/2

