

შპს “ქარვასლა”

**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
31 დეკემბერი, 2018 წელი**

შინაარსი

ამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	-3-
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	-5-
სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	-6-
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	-7-
კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	-8-
შენიშვნები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე	-9-

დანართი 1 - ჯგუფური ერთეულების (სათავო/შვილობილი კომპანიების) ფინანსური მდგომარეობის თაობაზე შედგენილი ცალკეული ანგარიშგებები.....i

დანართი 2 - ჯგუფური ერთეულების (სათავო/შვილობილი კომპანიების) სრული შემოსავლის თაობაზე შედგენილი ცალკეული ანგარიშგება.....ii

დანართი 3 - ჯგუფური ერთეულების (სათავო/შვილობილი კომპანიების) ფულადი სახსრების მოძრაობის თაობაზე შედგენილი ცალკეული ანგარიშგებები.....iii

Bakertilly ბეიკერტილი

BC Menteshvili rows

ბამბის რიგი 7

0105 თბილისი, საქართველო

ტელ: +955 322 438 999

office@bakertilly.ge

www.bakertilly.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ქარვასლას მფლობელებს

მოსაზრება

ჩვენ განვახორციელეთ შპს ქარვასლას (ჯგუფი) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი (გვერდები 5-დან 24-მდე), რომელიც შედგება 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისაგან, აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ასევე შეიცავს მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვასა და სხვა ახსნა-განმარტებით ინფორმაციას.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება გვერდები (გვერდები 5-დან 24-მდე), ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (ფასს).

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (შემდგომში ტექსტში ასს-ები) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

გამოყენების შეზღუდვა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მხოლოდ ხელმძღვანელობისთვის და ჯგუფის მფლობელებისთვის, ის არ უნდა იქნეს სხვა პირის მიერ გარდა მითითებული მხარეებისა.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა
კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე და ხელმძღვანელობის წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 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, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელია, რომ ისინი ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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 შეცდომებით გამოწვეულ კონსოლიდირებული 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 უგულებელყოფას.
- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

გამოგვქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის, პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის ახსნა-განმარტებებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის სათანადო აუდიტის მონაცემებს ჯგუფში შემავალი ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის ან საქმიანობის შესახებ, რათა გამოვთქვათ აზრი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ ჯგუფური აუდიტის მიმართულებაზე, ზედამხედველობასა და შესრულებაზე. ჩვენ ვართ განსაკუთრებულად პასუხისმგებელი ჩვენი აუდიტის მოსაზრებაზე.

ჩვენ გვაქვს კომუნიკაცია დირექტორებთან, სხვა საკითხებთან ერთად, აუდიტის დაგეგმილ ფარგლებსა და დროს შერჩევასთან და აუდიტის მნიშვნელოვან დასკვნებთან დაკავშირებით, შიდა კონტროლისას ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის ჩათვლით, რომელსაც ჩვენ აუდიტის დროს გამოვავლენთ.

შპს ბეიკერ ტილი ჯორჯიას სახელით

/ხელმოწერილია/

ბესიკ ბისეიშვილი, პარტნიორი

8 თებერვალი, 2019 წელი

თბილისი, საქართველო

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	31.12.2018	31.12.2017
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები		
მაინვესტიციო ქონება (შენიშვნა 4)	18,296,417	18,076,091
ქონება და ზღუდვადობა (შენიშვნა 5)	1,253,606	1,276,100
სულ გრძელვადიანი აქტივები	19,550,023	19,352,191
მოკლევადიანი აქტივები		
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები (შენიშვნა 6)	14,011	19,634
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება (შენიშვნა 7)	413,400	385,545
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები (შენიშვნა 8)	436,309	803,266
სულ მოკლევადიანი აქტივები	863,719	1,208,445
სულ აქტივები	20,413,742	20,560,636
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		
კაპიტალი (შენიშვნა 10)	10,722,503	23,609,487
აკუმულირებული ზარალი	(1,406,031)	(3,559,943)
სულ საკუთარი კაპიტალი	9,316,472	20,049,544
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
გრძელვადიანი ნასესხები საშუალებები (შენიშვნა 11)		9,918,247
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		9,918,247
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
მიმდინარე ნასესხები საშუალებები (შენიშვნა 11)		807,219
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება (შენიშვნა 9)	371,804	511,092
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	1,179,023	511,092
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	20,413,742	20,560,636

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ მოცემული თარიღით და ხელმოწერილია მისი სახელით:

/ხელმოწერა/

8 თებერვალი, 2019 წელი

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება		
	31.12.2018 დასრულებული წლისათვის	31.12.2017 დასრულებული წლისათვის
შემოსავალი (რენტის შემოსავალი)	3,556,016	3,189,689
ხელფასები	(866,359)	(829,678)
მარკეტინგი და პრემიუმები	(85,502)	(111,269)
დედა და ამორტიზაცია (შენიშვნა 4, შენიშვნა 5)	(454,986)	(433,259)
ოფისის მართვა და კომუნალური მომსახურება	(598,041)	(678,690)
უსაფრთხოება	(168,642)	(168,338)
საგადასახადო ხარჯები	(194,511)	(234,940)
სხვა შემოსავალი (შენიშვნა 12)	1,419,501	2,005,585
სხვა ხარჯები (შენიშვნა 13)	(457,132)	(955,929)
ოპერაციული მოგება	2,150,343	1,783,171
ფინანსური ხარჯები, ნეტო (შენიშვნა 14)	3,569	30,566
მოგება საშემოსავლო გადასახადამდე	2,153,912	1,813,736
საშემოსავლო გადასახადის მოგება	-	-
მიმდინარე წლის მოგება	2,153,912	1,813,736
მიმდინარე წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
სულ მიმდინარე წლის სრული შემოსავალი	2,153,912	1,813,736

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ მოცემული
თარიღით და ხელმოწერილია მისი სახელით:
/ხელმოწერა/

8 თებერვალი, 2019 წელი

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება		
	31.12.2018 დასრულებული წლისათვის	31.12.2017 დასრულებული წლისათვის
ფულადი სახსრების მოძრაობა ოპერაციული საქმიანობიდან		
რენტის მიღებული ფულადი სახსრები	4,162,713	3,717,182
მომხმარებლებიდან მიღებული სხვა ფულადი სახსრები	1,454,900	1,615,391
მომწოდებლებისათვის და მომუშავეებისთვის გადახდილი		
ფულადი სახსრები	(3,145,294)	(2,860,196)
ოპერაციული საქმიანობიდან ფულადი სახსრების შემოსვლა	2,472,319	2,472,376
გადახდილი პროცენტი	-	(29,852)
გადახდილი საშემოსავლო გადასახადი	-	(25,000)
ოპერაციული საქმიანობით წარმოქმნილი ნეტო		
ფულადი სახსრები	2,472,319	2,417,524
ფულადი სახსრების ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან		
გადახდილი კაპიტალი	(10,224,384)	
გრძელვადიანი აქტივების შეძენა და განვითარება	(682,016)	(1,633,385)
გრძელვადიანი აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლები	-	-
საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული		
ნეტო ფულადი სახსრები	(10,906,400)	(1,633,385)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
შემოსავლები საბანკო სესხებიდან	7,987,800	256,657
საბანკო სესხების დაფარვა	-	(594,125)
საპროცენტო შემოსავალი	85,856	11,720
საფინანსო საქმიანობით წარმოქმნილი (გამოყენებული)		
ნეტო ფულადი სახსრები	8,073,656	(325,748)
ფულადი სახსრების და მათი ექვივალენტების ნეტო ზრდა (შემცირება)	(360,424)	458,391
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები წლის დასაწყისში	803,266	349,511
სავალუტო კურსის რყევების ეფექტი	(6,534)	(4,636)
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები წლის ბოლოს	436,309	803,266

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ მოცემული თარიღით და ხელმოწერილია მისი სახელით:
/ხელმოწერა/

8 თებერვალი, 2019 წელი

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	გადახდილი კაპიტალი	კაპიტალის რეზერვი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	23,609,487	-	(5,373,679)	18,235,808
ხელ სრული შემოსავალი	-	-	1,813,736	1,813,736
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	23,609,487	-	(3,559,943)	20,049,544
ხელ სრული შემოსავალი	-	-	2,153,912	2,153,912
ამოღებული კონტრიბუცია	(12,886,984)	-	-	(12,886,984)
ცალმხრივი გზავნილები (შენიშვნა 10)	(4,760,276)	4,760,276	-	-
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	5,962,227	4,760,276	(1,406,031)	9,316,472

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ მოცემული
თარიღით და ხელმოწერილია მისი სახელით:
/ხელმოწერა/

8 თებერვალი, 2019 წელი

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

მუხლი I. ზოგადი ინფორმაცია

ქრეასლა რეგისტრირებულია თბილისში, საქართველო. კომპანია ფლობს სავაჭრო ცენტრს - მოლს თბილისში. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა კომერციული ფართის გაყიდვა და იჯარით გაცემა თბილისში. ჯგუფის უშუალო მშობელია ქრეასლა ბი. ვი. რომელიც აკონტროლებს აქციონერთა 58% ხმას. საბოლოოდ ჯგუფს ფლობს ფიზიკურ პირთა ჯგუფი, რომლებიც არიან ნიდერლანდების მოქალაქეები.

მუხლი 2. ოპერირების გარემო

ჯგუფის ძირითადი ბიზნესი საქმიანობა ხორციელდება საქართველოს ფარგლებს შიგნით. საქართველო აგრძელებს განვითარებადი მარკეტინგის გარკვეული მახასიათებლების ჩვენებას. საგადასახადო, სავალუტო და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას და ხელს უწყობს იმ გამოწვევებთან გამკლავებას, რომლის წინაშეც დგას საქართველოში მოქმედი კომპანიები. ხელმძღვანელობას არ შეუძლია დანამდვილებით განსაზღვროს ყველა ის მოვლენები, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, რა გავლენა შეიძლება იქონიოს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ჯგუფის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე.

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად არის დამოკიდებული მთავრობის მიერ გატარებული ეკონომიკური, ფინანსური და ფულადი ზომების ეფექტურობაზე, ასევე საგადასახადო, სამართლებრივი, მარეგულირებელი და პოლიტიკური სისტემების განვითარებაზე. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ის იღებს ყველა საჭირო ზომას ჯგუფის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

მუხლი 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის შეჯამება

ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ.

3.1. მომზადების საფუძველი

მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა (ფასს-IFRS) და ფასს-ის ინტერპრეტაციების კომიტეტის (ფასს იკ-IFRS IC) ინტერპრეტაციების შესაბამისად, რომლებსაც იყენებენ ის კომპანიები, რომლებიც წარადგენენ ანგარიშგებას ფასს-ის სტანდარტების შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ფასების კონვენციის შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფასს-ის შესაბამისად, მოითხოვს გარკვეული კრიტიკული აღრიცხვის შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე მოითხოვს, რომ ხელმძღვანელობამ იხელმძღვანელოს საკუთარი მსჯელობით ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. სფეროები, რომლებიც მოიცავს უფრო მაღალი ხარისხის მსჯელობას ან სირთულეს, ან ის სფეროები, სადაც ვარაუდები და შეფასებები მნიშვნელოვანია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის, მოცემულია 3.21-ში.

3.2. კონსოლიდაცია

(ა) ქვეკომპანიები (შვილობილი კომპანიები)

კომპანიები - ეს არის კომპანია ერთეული (სპეციალური დანიშნულების კომპანიების რომლებზეც ჯგუფს აქვს ფინანსური და საექსპლუატაციო პოლიტიკის გამოყენებით მართვის უფლება, რა დროსაც აქციების ფლობას თან ახლავს ხმის უფლების ნახევარზე მეტი. მათში კენჭისყრის უფლების არსებობა და გავლენა, რომელიც ამჟამად შესაძლოა იქნეს შენახული ან კონვერტირებადი, მხედველობაში მიიღება, როდესაც ხდება შეფასება, აკონტროლებს ჯგუფი სხვა კომპანიებს. კომპანიები ჰრუღადაა კონსოლიდირებული იმ დღიდან, როდესაც მხედველობის უფლება ჯგუფს გადაეცემა. ისინი დეკონსოლიდირებულია იმ დღიდან, როდესაც მხედველობა შეჩერდება.

18 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „ქარვასლა“ ფლობდა შემდეგ ქვეკომპანიებს:

ქვეკომპანიები	საკუთრების უფლება	მირითადი საქმიანობა	რეგისტრაციის ქვეყანა
შპს ქარვასლა მენეჯმენტ თბილისი	100%	მოლის მენეჯმენტი	საქართველო
შპს ქარვასლა რეალტორი	51%	უმოქმედო	საქართველო

ბუღალტრული აღრიცხვის შესყიდვის მეთოდი გამოიყენება ჯგუფის მიერ ქვეკომპანიების შემენის აღრიცხვისას. შენაძენის ღირებულება განისაზღვრება, როგორც მოცემული აქტივების რეალური ღირებულება, გაცემული საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტები და ვალდებულებანი, რომლებიც წარმოიქმნა ან აღებულ იქნა გაცვლის დღეს, აგრეთვე ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია შენაძენთან. შემენილი იდენტიფიცირებადი აქტივები და ვალდებულებანი, აგრეთვე პირობითი ვალდებულებანი, რომლებიც წარმოიქმნება ბიზნესის კომბინაციის შედეგად, თავდაპირველად განისაზღვრება რეალური ღირებულების მიხედვით შემენის დროს, მიუხედავად უმცირესობის ნებისმიერი ინტერესის არსებობისა. შემენის იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების ჯგუფის წილის რეალურ ღირებულებაზე შემენის ღირებულების გადაჭარბება აღირიცხება გუდვილის სახით. თუ შენაძენის ღირებულება ნაკლებია ვირე შემენილი ქვეკომპანიის წმინდა აქტივების რეალური ღირებულება, განსხვავება აღიარებულია უშუალოდ შემოსავლის ანგარიშგებაში.

კომპანიათაშორისი ოპერაციები, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსავლები ტრანზაქციებზე კომპანიების ჯგუფებს შორის უქმდება. ასევე უქმდება არარეალიზებული ზარალიც, მაგრამ მიიჩნევა გადაცემული აქტივის გაუფასურების მაჩვენებლად. ქვეკომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა იცვლება საჭიროებისამებრ ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად.

(ბ) ტრანზაქციები და უმცირესობის ინტერესები

ჯგუფში შედის შპს ქარვასლა (მშობელი) და მისი შვილობილი კომპანიები.

უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშება

ფუნქციონალური და წარსადგენი ვალუტა

უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების შედეგად მუხლები განისაზღვრება, იმ პერიოდის ეკონომიკური გარემოს ვალუტის გამოყენებით, რომელშიც კომპანია ოპერირებს ("სამუშაო ვალუტა", რომელიც ჯგუფის ყველა კომპანიისთვის ქართული ლარია). კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში (ლარი), რომელიც კომპანიის ფუნქციონალური და წარსადგენი ვალუტაა.

ოფიციალური გაცვლითი კურსი, როგორც ეს განსაზღვრა თბილისის ბანკთაშორისი ვალუტის გაცვლამ, ქართულ ლარსა და აშშ-ს დოლარს შორის იყო:

2017 წლის 31 დეკემბერს	2.5922
2018 წლის 31 დეკემბერს	2.6766

(ბ) ტრანსაქციები და ნაშთები

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში საანგარიშგებო პერიოდის შესაბამის დასასრულს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი - რომელიც წარმოიშვა ოპერაციების განხორციელებისა და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კომპანიის სამუშაო ვალუტაში გადაანგარიშების შედეგად წლის ბოლოს სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით, - აღიარდება მოგებაში, ან ზარალში როგორც ფინანსური შემოსავალი, ან ხარჯი. უცხოურ ვალუტაში რეალური ღირებულებით შეფასებული არაფულადი მუხლები, მათ შორის წილობრივი ინსტრუმენტი, გადაიანგარიშება იმ გაცვლითი კურსების მიხედვით, რომელიც არსებობდა მათი რეალური ღირებულებით შეფასების დროს. უცხოურ ვალუტაში რეალური ღირებულებით შეფასებულ არაფულად მუხლებზე გაცვლითი კურსის ცვლილებების ზეგავლენა აისახება როგორც რეალური ღირებულების შედეგად მიღებული შემოსულობის ან ზარალის ნაწილი.

3.4. საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ჯგუფის ძირითად საექსპლუატაციო აქტივს - სავაჭრო ცენტრი "ქარვასლა", რომელიც მდებარეობს მისამართზე: საქართველო, თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. №7. ჯგუფი ამჟამად ფლობს შენობების მთელი ფართობის დაახლოებით 70 პროცენტს, რომელის დიდი ნაწილი ქირავნობის შემოსავლის გამომუშავებისთვის გამოიყენება.

შემოსავლის გამომუშავებისთვის განსაზღვრული ტერიტორია აღიარებულია როგორც საკუთრების საკუთრება ბასს 40-ის (IAS) 40 შესაბამისად და ჯგუფმა აირჩია ხარჯის მოდელი აქტივის აღიარებად. ამასთან, ქონების დამოუკიდებელი შეფასება განხორციელდა 2013 წლის 31 დეკემბერს და დადასტურდა გამოიყენა ფასს 1-ით (IFRS 1) გათვალისწინებული ოპციონი, რათა განეხილა სახარტაღრიცხვო ლირებულება როგორც სავარაუდო ღირებულება აქტივისა. ამრიგად, საინვესტიციო საკუთრების თვითღირებულება განისაზღვრება ნაკლებად დაგროვილი ცვეთის გათვალისწინებით და ამის ამორტიზაცია ხდება 45 წლიანი დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდის საშუალებით.

3.5. ქონება და აღჭურვილობა (ძირითადი საშუალებები)

ტექნიკა და სატრანსპორტო საშუალებები წარმოდგენილია ისტორიული ფასით ნაკლები ცვეთის გათვალისწინებით. ისტორიული ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რაც პირდაპირ მიეწერება ნივთების შეძენას / მონტაჟს.

შენობები წარმოადგენს საკუთარი სარგებლობისთვის დაცულ სივრცეს "ქარვასლას" სავაჭრო ცენტრში. ისევე როგორც საინვესტიციო ქონების შემთხვევაში, 2013 წლის 31 დეკემბერს დამოუკიდებელი შეფასებით შეფასებული სამართლიანი ღირებულება ჩაითვალა როგორც სავარაუდო ღირებულება ფასს 1-ის (IFRS 1) შესაბამისად.

ქონება და აღჭურვილობა ამორტიზებულია მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში წრფივი მეთოდის საშუალებით.

აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა შემდეგნაირად ნაწილდება:

- შენობები - 45 წელი,
- აღჭურვილობა - 3, 5, 10 წელი,
- სატრანსპორტო საშუალებები - 5 წელი.

3.6. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების თვითღირებულეების შეფასება ხდება საშუალო შეწონილი ღირებულეების საფუძველზე და მოიცავს სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების შეძენის დროს და მათ ამჟამინდელ ადგილას და მათ მდგომარეობაში მოსაყვანად გაწეულ დანახარჯებს.

ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის ჩვეულებრივი სამეურნეო პროცესისათვის შეფასებითი გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

3.7. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები აისახება ამორტიზებული ღირებულეებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

3.8. ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ექვივალენტები

სახსრებსა და ფულადი სახსრების ექვივალენტებში იგულისხმება ნაღდი ფული, ბანკში
დაკავშირებული დეპოზიტები მოთხოვნამდე და სხვა მოკლევადიანი მაღალ-ლიკვიდური ინვესტიციები,
თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამი თვე, ან უფრო ნაკლებია. ფულადი სახსრები და
სახსრების ექვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო
გამოყენებით. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი სახსრებისა და მათი
ექვივალენტებისაგან ფულადი სახსრების წაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ის ნაშთები,
როგორც შეზღუდვაც ხდება, რათა არ მოხდეს მათი გაცვლა, ან ვალდებულების დასაფარავად
გამოყენება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში აისახება სხვა
წარმადიან აქტივებში.

3.9. დამატებითი ღირებულების გადასახადი

გაყიდვებთან დაკავშირებული ჩასათვლედი დამატებითი ღირებულების გადასახადი გადაეხდება
საგადასახადო ორგანოებს უფრო ადრე, ვიდრე ადგილი ექნება შემდეგ მოვლენებს (ა)
მომხმარებლებიდან დებიტორული დავალიანების ამოღება, ან (ბ) პროდუქციის ან მომსახურების
მიწოდება მომხმარებლებისათვის. დასაბრუნებელი დღე ზოგადად ამოღებადია ჩასათვლედი დღე-ს
მიმართ, დღე-ს ანგარიშგაქტურის მიღების შემდეგ. საგადასახადო ორგანოები დღე-ს ნეტო
საფუძველზე დაფარვის ნებას იძლევიან. რეალიზაციასთან და შესყიდვებთან დაკავშირებული დღე-ს
აღიარება ხდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ნეტო საფუძველზე. როდესაც შექმნილია
დებიტორული დავალიანების გაუფასურების ანარიცხი, გაუფასურების ზარალი აღირიცხება
დებიტორის მიერ გადასახდელი მთლიანი თანხით, დღე-ს ჩათვლით.

3.10. ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები

ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები გაურკვეველი ვადის ან ოდენობის არაფინანსური
ვალდებულებებია. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას გააჩნია მიმდინარე
სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსულში მომხდარი მოვლენების შედეგად და
მოსალოდნელია ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლა აღნიშნული
ვალდებულების დაფარვისათვის და შესაძლებელია ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

3.11. ნასესხები საშუალებები

ნასესხები საშუალებების აღიარება თავდაპირველად ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური
საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

3.12. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაქტის
ხელმოწერი მეორე მხარე შეასრულებს თავის საკონტრაქტო ვალდებულებებს. მათი ასახვა ხდება
ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

3.13. ამონაგების აღიარება

არენდის შემოსავლის და გაყიდული მომსახურების აღიარება ხდება იმ სააღრიცხვო პერიოდში,
როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება დაუყოვნებელი აღიარების მეთოდის გამოყენებით. გაყიდვები
ნაჩვენებია დღე-ს და ფასდათმობის გარეშე.

3.14. დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები

ხელფასები, წლიური შვებულება და ავადმყოფობის გამო შვებულებით სარგებლობა, სხვა სარგებელი (საკვები, ბინით უზრუნველყოფა, ტრანსპორტირება და სხვ.) დაირიცხება განმავლობაში, როდესაც მათთან დაკავშირებული მომსახურების მიწოდებას კომპანიის დაქირავებული მომუშავეები. კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ან ფიზიკური ვალდებულება განახორციელოს საპენსიო ან ანალოგიური სარგებლის გადახდა.

3.15. ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მარტოდენ მაშინ, როდესაც არსებობს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უფლება, რომელიც ითვალისწინებს აღიარებული თანხების ურთიერთგადაფარვას და არსებობს განზრახვა, რომ ურთიერთგადაფარვა მოხდეს ნეტო სიდიდით, ან მოხდეს აქტივების რეალიზაცია და ვალდებულების დაფარვა ერთდროულად.

3.16. ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები

კლასიფიკაციის გათვალისწინებით, როგორც ეს ქვემოთ არის აღწერილი, ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება რეალური ან ამორტიზებული ღირებულებით.

რეალური ღირებულება არის ის თანხა, რა თანხადაც შესაძლოა აქტივის გადაცვლა ან ვალდებულების გადახდა, ნებაყოფლობით თანაბარი ინფორმაციის მქონე ორ მხარეს შორის გაშლილი ხელის მაძილის პირობებში. რეალური ღირებულება არის ფინანსური აქტივების მიმდინარე შეთავაზების ფასი და მოქმედ ბაზარზე მოვაჭრე ფინანსური ვალდებულებების მიმდინარე მოთხოვნილი ფასი. იმ აქტივებისთვის და ვალდებულებებისთვის, რომლებიც აბათილებენ ერთმანეთის საბაზრო რისკს, კომპანიას შეუძლია გამოიყენოს საშუალო საბაზრო ფასი რისკის პოზიციის გაქვითვისათვის რეალური ღირებულებების განსაზღვრისას და მიუსადაგოს შეთავაზების ან მოთხოვნის ფასი სუფთა ღია პოზიციას. ფინანსური ინსტრუმენტები აღებულია საბაზრო ფასად, როგორც ის შეფასებულია მოქმედ ბაზარზე, თუკი მოცემული ფასები რეგულარულად ხელმისაწვდომია გადაცვლის ან სხვა დაწესებულებისგან და აღნიშნული ფასები წარმოადგენს რეალურ და რეგულარულად დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ საბაზრო ტრანზაქციების ღირებულებას.

იმ ფინანსური აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომლისთვისაც არ არსებობს ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასების შესახებ გამოიყენება სხვადასხვა შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი, ან მოდელები დაფუძნებული ბოლო პერიოდში დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტორების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება.

შეფასების მეთოდები შეიძლება საჭიროებდეს დაშვებებს, რომელიც დაკვირვებადი ბაზრის ინფორმაციით არ დასტურდება. შენიშვნები კეთდება მსგავსი განსაკუთრებული მიზნის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტების შესახებ, იმ შემთხვევაში თუ მსგავსი დაშვების შეცვლა უფრო გონივრულად დასაშვებია ალტერნატივით გამოიწვევს მნიშვნელოვან სხვაობას მოგებაში, შემოსავალში, მთლიან აქტივებში ან მთლიან ვალდებულებებში.

ტრანზაქციის დანხარჯები არის ფინანსური ინსტრუმენტის შემენაზე, გამოშვებაზე ან რეალიზაციაზე პირდაპირ მიკუთვნებადი ნამატი ხარჯები. ნამატი ხარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ განხორციელდებოდა ტრანზაქცია რომ არ შემდგარიყო. ტრანზაქციის ხარჯები შეიცავს შუამავლისთვის (გაყიდვების შუამავლად დასაქმებული თანამშრომლის ჩათვლით), მრჩეველის, ბროკერისა და დილერისათვის გადახდილ მოსაკრებელს და საკომისიოს, მარეგულირებელი სააგენტოების და ფასიანი

ვლის გადასახადს, სატრანსფერო გადასახადს. ტრანზაქციის ხარჯი არ შეიცავს პრემიუმს ან ფასდაკლებას, ფინანსირების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ თუ ხარჯებს.

წელი ღირებულება არის სხვაობა ფინანსური ინსტრუმენტის პირველად აღიარების თანხასა გადახდას შორის, დამატებული დარიცხული პროცენტი და ფინანსური აქტივის შემთხვევაში გათვალისწინებული გაუფასურების დანაკარგის ჩამოწერა. დარიცხული პროცენტი შეიცავს პირველადი აღიარებისას განსაზღვრული ტრანზაქციის ღირებულებისა და სარგებლიანობის ვადის განსაზღვრისათვის განსაზღვრული ნებისმიერი პრემიუმის ან ფასდაკლების თანხის ამორტიზაციას საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული პრემიუმის ან ფასდაკლების ჩათვლით წარმოქმნისას მომხდარი გადასახადების ჩათვლით), ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი განცალკევებით და შედის დაკავშირებული პუნქტების მიმდინარე ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილების მეთოდი მიმდინარე ღირებულებაზე პერიოდის მუდმივი საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის) მისაღებად. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ფინანსური ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში განსაზღვრულ მომავალ ფულად ნაკადებს მთლიანად ადისკონტირებს ფინანსური ინსტრუმენტის მიმდინარე სუფთა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ახდენს სხვადასხვა საპროცენტო ინსტრუმენტების შემდეგ პროცენტის გადაფასების თარიღამდე დისკონტირებას, გარდა პრემიუმის ან ფასდაკლებისა, რომელიც ასახავს საკრედიტო სპრედს კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტის მცურავ კურსზე და სხვა ცვლადებზე, რომელიც არ სწორდება საბაზრო განაკვეთით. მსგავსი პრემიუმის და ფასდაკლების ამორტიზება ხდება ინსტრუმენტის მთელი სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გამოთვლა გულისხმობს კონტრაქტის მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა გადასახადებს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია.

3.17. ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია

კომპანიის მთლიანი ფინანსური აქტივები ხვდება სესხების და მოთხოვნების განსაზღვრის კატეგორიაში. სესხები და მოთხოვნები არის არადერივატიული ფინანსური აქტივები ფიქსირებული და განსაზღვრული გადახდებით, რომელიც მოქმედ ბაზარზე არ არის შეფასებული. აღნიშნული ფინანსური აქტივები ბალანსის თარიღიდან 12 თვეზე ნაკლებ პერიოდში დაფარვის ვადით შედის მიმდინარე აქტივებში, 12 თვის ზემოთ - გრძელვადიან აქტივებში.

კომპანიის მთლიანი ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია, როგორც სხვა ფინანსური ვალდებულებები და აღიარებულია ამორტიზებული ღირებულებით.

3.18. ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიან ღირებულებას დამატებული ტრანზაქციის დანახარჯები. თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიან ღირებულებას ყველაზე კარგად ასახავს ტრანზაქციის ფასი. სარგებელი ან დანაკარგი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ მაშინ თუ არსებობს სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის, რომელიც შეიძლება გამოიკვეთოს მსგავს ინსტრუმენტებზე სხვა მიმდინარე საბაზრო

დაკვირვებით, ან შეფასების მეთოდით, რომლის შემავალი მონაცემები შეიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრებიდან.

აქტივის ყველა შესყიდვა, ან რეალიზაცია, რომელიც მოითხოვს აქტივის გარკვეული დროის განმავლობაში მიწოდებას დაწესებული რეგულაციით ან ბაზრის პირობებით (ვაჭრობის მიღებული წესი), რეალიზაციის/შესყიდვის თარიღით, კერძოდ თარიღით, როცა კომპანია აიღებს გადასახადებს შეიძინოს ან გაყიდოს აქტივი. ყველა სხვა შესყიდვა აღიარდება იმ თარიღით როდესაც ბაზარი გახდება ინსტრუმენტის ხელშეკრულების ვალდებულების მხარე.

3.19. ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ა) მოხდება აქტივის გამოსყიდვა, ან აქტივისგან მისაღები ფულადი ნაკადები სხვა მიზეზით ამოიწურება; ბ) კომპანიამ გადასცა აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების უფლება ან შევიდა შუამავლის გარიგებაში, როდესაც 1) ასევე გადასცემს აქტივის ფლობის სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან წილს, ან 2) არც გადასცემს, მაგრამ არც იტოვებს სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან წილს, მაგრამ ასევე უარს ამბობს კონტროლზე. კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ მეორე მხარეს არ აქვს უფლება მთლიანი აქტივის მესამე პირზე რეალიზაციის, რეალიზაციაზე გარკვეული შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

3.20. ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება ხდება მისი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ პერიოდში მომხდარი ერთი ან რამდენიმე მოვლენით („დანაკარგის მოვლენები“), რომელსაც გავლენა აქვს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური აქტივების ჯგუფისგან მისაღები მომავალი ფულადი ნაკადების მოცულობაზე ან ვადებზე და შეიძლება ამის საიმედოდ განსაზღვრა, გამოწვეული გაუფასურების დანაკარგები აღიარდება მოგება-ზარალზე მათი მოხდენის პერიოდში. თუ კომპანია დაასკვნის, რომ არ არსებობს ინდივიდუალურად შეფასებული ფინანსური აქტივის გაუფასურების მოხდენის ობიექტური მტკიცებულება, იქნება ეს მნიშვნელოვანი თუ არა, იგი შეიყვანს აღნიშნულ ფინანსურ აქტივს მსგავსი საკრედიტო რისკის მქონე აქტივების ჯგუფში და მოახდენს მათ ჯგუფურ ტესტირებას გაუფასურებაზე. ფინანსური აქტივის გაუფასურების შესამოწმებლად კომპანიის მიერ ძირითადად გამოყენებული ფაქტორები არის მისი ვადაგადაცილებულობის სტატუსი და მისი შესაბამისი უზრუნველყოფის, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, სანდოობა. ფინანსური აქტივის გაუფასურების შემოწმების სხვა ძირითად კრიტერიუმს წარმოადგენს:

- დავალიანების გარკვეული ნაწილი ვადაგადაცილებულია და ვადაგადაცილება არ არის გამოწვეული გადახდის სისტემის დაყოვნებით. მეორე მხარე განიცდის მნიშვნელოვან ფინანსურ სირთულეს, როგორც ეს ჩანს კომპანიის მიერ მოპოვებული ფინანსური ინფორმაციით;
- მეორე მხარე განიხილავს გაკოტრების ან ფინანსური რეორგანიზაციის ვარიანტს;
- სახეზეა მეორე მხარის მიერ გადახდების სტატუსის მნიშვნელოვანი გაუარესება ეროვნული ან ადგილობრივი ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებების შედეგად, რომელსაც გავლენა აქვს მეორე მხარეზე; ან
- უზრუნველყოფის ღირებულება მნიშვნელოვნად მცირდება ბაზრის პირობების მნიშვნელოვანი გაუარესების შედეგად.

თუკი მოხდა ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული გაუფასურებული ფინანსური აქტივის პირობების გადახედვა ან სხვაგვარად მოდიფიკაცია მეორე მხარის ფინანსური სირთულეების გამო,

გამოითვლება პირობების ცვლილებამდე არსებული თავდაპირველი ეფექტური განაკვეთით.

საბალანსო დანაკარგი ყოველთვის აღიარდება სარეზერვო ანგარიშზე აქტივის საბალანსო ღირებულების მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების (რომელიც არ შეიცავს მომავალ საკრედიტო რეზერვებს, რომელიც ჯერ არ მომხდარა) აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო სიხშირით დისკონტირებულ ღირებულებამდე ჩამოსაწერად. უზრუნველყოფილი ფინანსური აქტივის მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების გამოთვლა მოიცავს უზრუნველყოფილი აქტივისგან მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს, გამოკლებული მისი მიღების და რეალიზაციის დანახარჯები, იმის მიუხედავად არის თუ არა უზრუნველყოფილი აქტივის მოსალოდნელ რეალიზაცია.

ესი შემდგომ პერიოდში მოხდება გაუფასურების ზარალის შემცირება და ეს შემცირება შეიძლება საიმედოდ მიეკუთვნოს გაუფასურების ზარალის აღიარების შემდგომი პერიოდის მოვლენას (როგორცაა დებიტორის საკრედიტო რეიტინგის გაუმჯობესება), მანამდე აღიარებული გაუფასურების ზარალის გაუქმება მოხდება სარეზერვო ანგარიშის დაკორექტირებით წლის მოგება-ზარალზე.

უიმედო აქტივები ჩამოიწერება შესაბამის გაუფასურების დანაკარგის რეზერვის ანგარიშზე აქტივის აღდგენისათვის ყველა საჭირო პროცედურის დასრულების და დანაკარგის მოცულობის განსაზღვრის შემდეგ. წინა პერიოდში ჩამოწერილი თანხების შემდგომი აღდგენა დაკრედიტდება გაუფასურების დანაკარგის ანგარიშზე წლის მოგება-ზარალზე.

3.21. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და სააღრიცხვო პოლიტიკის განხორციელების დროს გამოყენებული განსჯა

ჯგუფი ახორციელებს შეფასებებსა და აკეთებს დაშვებებს, რომელიც ზეგავლენას მოახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებსა და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. შეფასებები და მსჯელობა მუდმივად ფასდება და ემყარება კომპანიის ხელმძღვანელობის გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის მომავალში მოსალოდნელ მოვლენებს, რომელთა მოხდენის დაშვებაც გონივრულად არის მიჩნეული არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. აღნიშნული შეფასებების გარდა კომპანიის ხელმძღვანელობა ასევე მიმართავს გარკვეულ განსჯას სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების დროს. განსჯის შედეგად მიღებული გადაწყვეტილებები ყველაზე დიდ ზეგავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და შეფასებებზე, რომელთაც შესაძლოა განაპირობონ აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი კორექტირება მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. ამგვარი გადაწყვეტილებებია:

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საგანია, რომელიც უნდა ეყრდნობოდეს ანალოგიურ აქტივებთან მიმართებით არსებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება ხდება უმთავრესად მათი გამოყენების მეშვეობით. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა აქტივის ტექნიკური, ან კომერციული მოძველება და ცვეთა, ხშირად განაპირობებს აქტივებში განვითარებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. კომპანიის ხელმძღვანელობა აქტივების დარჩენილი მომსახურების ვადას აფასებს მოცემული აქტივების არსებული ტექნიკური მდგომარეობისა და იმ შეფასებული პერიოდის გათვალისწინებით, რომლის განმავლობაშიც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება კომპანიის მიერ. გაითვალისწინება შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა,

დაგეგმულია საოპერაციო ფაქტორებსა და ტექნიკური მომსახურების პროგრამაზე; და გ) პირობებით განპირობებული ტექნიკური, ან კომერციული მოძველება.

უწყებების პრინციპი. ხელმძღვანელობამ ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს უწყებების პრინციპის მიხედვით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას საწარმოს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში.

საანგარიშგებო პერიოდში ძალაში შესული შესწორებები ფასს-ში

საუზმა პირველად გამოიყენა შემდეგი სტანდარტები და შესწორებები 2018 წლის 1 იანვრისთვის დაწესებული ყოველწლიური საანგარიშო პერიოდისთვის:

ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

2009 წლის ნოემბერში გამოქვეყნებულმა ფასს 9 შემოიღო ახალი მოთხოვნები ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციისა და შეფასების შესახებ. ფასს 9, რომელიც შემდგომში შესწორდა 2010 წლის ოქტომბერში, მოიცავს კლასიფიკაციის და ფინანსური ვალდებულებების შეფასების და აღიარების გაუქმების თაობაზე მოთხოვნებს, ხოლო 2013 წლის ნოემბერში - ჰეჯირების ზოგადი აღრიცხვის ახალ მოთხოვნებს. ფასს 9-ის კიდევ ერთი შესწორებული ვერსია გამოიცა 2014 წლის ივლისში, ის ძირითადად შეიცავდა ა) გაუქმების მოთხოვნები ფინანსური აქტივებისთვის და ბ) შეზღუდული ცვლილებები კლასიფიკაციის და შეფასების მოთხოვნებთან დაკავშირებით, გარკვეული მარტივი ვალის ინსტრუმენტებისთვის 'სამართლიანი ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში' (FVTOCI) შეფასების კატეგორიის შემოღებით.

ფასს 9-ის ძირითადი მოთხოვნები:

- ყველა აღიარებული ფინანსური აქტივი, რომელიც მოცემულია ფასს 9-ის ფარგლებში, მოგვიანებით უნდა შეფასდეს ამორტიზირებული ღირებულებით ან რეალური ღირებულებით. კერძოდ, სავალო ინვესტიციები ბიზნეს მოდელის შიგნით, რომლის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება, და რომლებსაც აქვთ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, და განკუთვნილია მხოლოდ ძირითადი დავალიანების და პროცენტის გადახდისთვის, ზოგადად ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით შემდგომი სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს. სავალო ინსტრუმენტები ბიზნეს-მოდელის შიგნით, რომლის მიზანია როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება, ასევე ფინანსური აქტივების გაყიდვა, ასევე მათ აქვთ სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც განსაზღვრულ თარიღებში განაპირობებენ ფულადი სახსრების ნაკადების წარმოშობას, განკუთვნილია ძირითადი დავალიანებისა და პროცენტის და როგორც წესი მოსი შეფასება ხდება FVTOCI- ში. ყველა სხვა სავალო ინვესტიცია და კაპიტალის ინვესტიციები ფასდება მათი სამართლიანი ღირებულებით, მომდევნო სააღრიცხვო პერიოდების ბოლოს. ამასთან, ფასს 9-ის მიხედვით, კომპანიებს შეუძლიათ გააკეთონ შეუქცევადი არჩევანი სააქციო კაპიტალის ინვესტიციის რეალური ღირებულების შემდგომი ცვლილებების შესახებ (რომელიც არ არის განკუთვნილი ვაჭრობისთვის და არც შემსყიდველის მიერ აღიარებული შესაძლო ჯილდოსთვის ბიზნესის კომბინაციისას, რომელზეც ვრცელდება ფასს 3) სხვა სრულ შემოსავალში, მხოლოდ დივიდენდის შემოსავლის სახით, რომელიც ზოგადად აღიარებული როგორც მოგება ან ზარალი.
- რაც შეეხება მოგების ან ზარალის მეშვეობით რეალური ღირებულებით განსაზღვრული ფინანსური ვალდებულებების შეფასებას, ფასს 9 ით მოითხოვს, რომ ფინანსური ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ოდენობა, რომელიც მიეკუთვნება ამ ვალდებულების საკრედიტო

ცვლილებებს, წარმოდგენილ იქნეს სხვა ყოვლისმომცველ შემოსავალში, თუ სხვა სრულ მოსავალში ასეთი ცვლილებების აღიარება არ შექმნის ან არ გაზრდის აღრიცხვის შეუსაბამობას მოგებასა და ზარალში. ფინანსური ვალდებულების საკრედიტო რისკისადმი მიკუთვნებული სამართლიანი ღირებულების ცვლილებები შემდგომში არ არის კლასიფიცირებული როგორც მოგება ან ზარალი. ბასს 39-ის (IAS 39) თანახმად, ფინანსური ვალდებულების სამართლიან ღირებულებაში ცვლილების მთელი თანხა, რომელიც აღნიშნულია როგორც სამართლიანი ღირებულება მოგების ან ზარალის მეშვეობით, წარმოდგენილია მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური აქტივების გაუფასურებასთან დაკავშირებით, ფასს 9 მოითხოვს მოსალოდნელი კრედიტის ზარალის მოდელს, განსხვავებით ბასს 39-ის მიხედვით წარმოქმნილი საკრედიტო ზარალის მოდელისგან. სავარაუდო საკრედიტო ზარალის მოდელი მოითხოვს, რომ კომპანიამ გაითვალისწინოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი და ცვლილებები ამ მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალში თითოეულ საანგარიშგებო თარიღზე, რათა ასახულ იქნეს საკრედიტო რისკის ცვლილებები, საწყისი აღიარების დღიდან. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, აღარ არის აუცილებელი, რომ საკრედიტო მოვლენა მომხდარიყო საკრედიტო ზარალის აღიარებამდე.

- ახალი ზოგადი ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნები იწარჩუნებს ჰეჯირების აღრიცხვის მექანიზმის სამ ტიპს, რომელიც ამჟამად ხელმისაწვდომია ბასს (IAS) 39-ში. ფასს 9-ის მიხედვით, უფრო მეტად მოქნილია ჰეჯირების აღრიცხვისთვის დაშვებული ტრანზაქციების სახეობები, კერძოდ, უფრო გაფართოვდა ინსტრუმენტთა სახეობები, რომლებიც ჰეჯირების ინსტრუმენტების კრიტერიუმებს შეესაბამება, და ასევე არასაფინანსო მუხლების რისკ კომპონენტების სახეობები, რომლებიც დაშვებულია ჰეჯირების აღრიცხვისთვის. გარდა ამისა, ეფექტურობის ტესტი შეიცვალა „ეკონომიკური ურთიერთობის“ პრინციპით. ასევე არ არის საჭირო ჰეჯირების ეფექტურობის რეტროსპექტული შეფასება. ასევე გაიზარდა მოთხოვნები კომპანიის რისკების მართვის საქმიანობის შესახებ ინფორმაციის მიწოდებაზე.

გაუფასურება

ამორტიზებული ღირებულებით მიღებული ფინანსური აქტივები ექვემდებარება ფასს 9-ის გაუფასურების დებულებებს.

ჰეჯირების აღრიცხვა

ახალი სტანდარტის მიღებას არანაირი გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ხასიათის გამო (შეფასება გრძელდებოდა ამორტიზირებული ღირებულებით ბასს 39-ის (IAS 39) შესაბამისად).

ფასს 15 (IFRS 15) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან

ფასს 15 ადგენს ერთიან სრულ მოდელს, რომელიც კომპანიებს შეუძლიათ გამოიყენონ მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შემოსავლის აღსარიცხავად. ფასს 15 ჩაანაცვლებს შემოსავლის აღიარების მოქმედ სახელმძღვანელოს ბასს 18 „შემოსავალი“, ბასს 11 „სამშენებლო კონტრაქტები“ და შესაბამისი ინტერპრეტაციების ჩათვლით, როდესაც ის ძალაში შევა. ფასს 15-ის ძირითადი პრინციპია ის, რომ კომპანიამ უნდა აღიაროს შემოსავალი, რომელიც ასახავს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისათვის მიწოდებას იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ასახავს ანაზღაურებას, რომელზეც კომპანია მოელის უფლების მიღებას ამ საქონლის ან

სანაცვლოდ. კერძოდ, სტანდარტი დანერგავს შემოსავლის აღიარების ეტაპობრივ

ხელშეკრულება (ეხ)- ის განსაზღვრა მომხმარებელთან

ხელშეკრულებაში შესრულების ვალდებულებების განსაზღვრა

ტრანზაქციის ღირებულების განსაზღვრა

4: ტრანზაქციის ღირებულების გამოყოფა ხელშეკრულებაში შესრულების ვალდებულებებზე

5: შემოსავლის აღიარება, როდესაც (ან როგორც) კომპანია დააკმაყოფილებს შესრულების ვალდებულებას

1.5-ის შესაბამისად, კომპანია აღიარებს შემოსავალს, როდესაც (ან როგორც) შესრულების ვალდებულება დაკმაყოფილებულია, ანუ როდესაც კონკრეტული შესრულების ვალდებულების საფუძველზე შემუშავებული საქონლის ან მომსახურების კონტროლი გადადის მომხმარებელზე.

კონკრეტულ სცენარებთან გამკლავებისთვის ფასს 15-ში დაემატა უფრო მეტი ინსტრუქციული მითითებები. გარდა ამისა, ფასს 15 მოითხოვს ინფორმაციის უფრო დაწვრილებით მიწოდებას.

2016 წლის აპრილში, IASB- მ გამოსცა განმარტებები ფასს 15-ზე შესრულების ვალდებულებების იდენტიფიკაციასთან დაკავშირებით, ძირითადი პრინციპები და აგენტის მოსაზრებები, ასევე სახელმძღვანელო ლიცენზირების გამოყენებისთვის.

ვინაიდან შესრულების ვალდებულებები წინ არ მიიწევს, ფასს 15-ის მიღებას გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 2-ში შეტანილი შესწორებები კლასიფიკაცია და შეფასება წილობრივი გადახდების ტრანზაქციებზე
შესწორებები განმარტავს შემდეგს:

1. აქციაზე დაფუძნებული გადასახადის ნაღდი ფულით ანგარიშსწორების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, ვესტირების და არავესტირების ეფექტების პირობების აღრიცხვა უნდა შეესაბამებოდეს იგივე მიდგომას, რაც აქციაზე დაფუძნებული გადახდის საკუთარი კაპიტალით ანგარიშსწორებას.
2. იმ შემთხვევაში, როდესაც საგადასახადო კანონმდებლობა ან დებულება მოითხოვს, რომ კომპანია ვალდებულია შეაკავოს საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტების მითითებული რაოდენობა, რომელიც ტოლია დასაქმებულის საგადასახადო ვალდებულების ფულადი ღირებულების, რომელიც შემდეგ გადაეცემა საგადასახადო ორგანოს, ანუ აქციაზე დაფუძნებული გადახდის შეთანხმებას აქვს "ნეტო საგადასახადო თვისება", ასეთი შეთანხმება უნდა იქნეს კლასიფიცირებული, როგორც მთლიანად საკუთარ კაპიტალზე გათვლილი, იმ პირობით, რომ აქციაზე დაფუძნებული გადასახადი კლასიფიცირებული იქნებოდა როგორც საკუთარ კაპიტალზე გათვლილი, იმ შემთხვევაში თუ არ მოიცავს ნეტო საგადასახადო თვისებას.
3. წილობრივი გადასახადის მოდიფიკაცია, რომელიც ცვლის ტრანზაქციას ნაღდი ფულით ანგარიშსწორებიდან საკუთარი კაპიტალით ანგარიშსწორებით, უნდა იქნას აღრიცხული შემდეგნაირად:
 - ა) თავდაპირველი ვალდებულების აღიარება გაუქმებულია;
 - ბ) აქციაზე დაფუძნებული გადასახადის საკუთარი კაპიტალით ანგარიშსწორება აღიარებულია წილობრივი ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულების მინიჭების მოდიფიკაციის თარიღში იმდენად, რამდენადაც მომსახურება გაწეულ იქნა მოდიფიცირების თარიღამდე; და

დამატებითი მდგომარეობით
(შენიშვნა)

შეზღუდული სხვაობა მოდიფიკაციის თარიღში ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და საკუთარ კაპიტალში აღიარებულ თანხას შორის დაუყოვნებლივ უნდა იქნას აღიარებული მოგებაში ან ზარალში.

ფასების არ არის რელევანტური, რადგან არ არსებობს ოპერაციები, რომლებიც დაკავშირებულია დაფუძნებულ გადასახადებთან ფასს 2-ის შესაბამისად.

ახალი და შესწორებული ფასს (IFRS) გამოცემაშია, მაგრამ ჯერ არ არის მოქმედი და ჯგუფის შიგნით მიღებული

შეზღუდული მოცემულია სტანდარტებისა/ინტერპრეტაციების ჩამონათვალი, რომლებიც გამოიცა და ძალაშია 2019 წლის I იანვრიდან, არ იყო გამოყენებული ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაში. მოსალოდნელია, რომ არცერთ მათგანს არ ექნება მნიშვნელოვანი გავლენა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

ფასს (IFRS) 16 იჯარა - (ძალაში შედის საანგარიშო პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2019 წლის 7 იანვრიდან)

ფასს (IFRS) 16-ში მოცემულია საიჯარო შეთანხმებების განსასაზღვრისა და აღრიცხვის წესების სრული მოდელი როგორც მოიჯარისთვის, ისე იჯარით გამცემი პირისთვის. ფასს (IFRS) 16 ჩაანაცვლებს იჯარის მიმდინარე სახელმძღვანელოს ბასს (IAS) 17-ის „იჯარა“ ჩათვლით და ასევე შესაფერის ინტერპრეტაციებს, როდესაც ის ამოქმედდება.

ფასს (IFRS) 16 განასხვავებს იჯარებისა და მომსახურების ხელშეკრულებებს იმის საფუძველზე, არის თუ არა კონტროლირებადი იდენტიფიცირებული აქტივი მომხმარებელის მიერ. მოიჯარის აღრიცხვისთვის საოპერაციო იჯარისა (არასაბალანსო) და ფინანსური იჯარის (საბალანსო) განსხვავებები ამოღებულია და იგი შეიცვალა მოდელით, სადაც სარგებლობის უფლების აქტივი და შესაბამისი ვალდებულება უნდა იყოს აღიარებული მოიჯარეების მიერ ყველა საიჯარო ხელშეკრულებაში (ე.ი. ყველა ბალანსზე), გარდა დაბალი ღირებულების აქტივების და მოკლევადიანი იჯარებისა.

სარგებლობის უფლების აქტივი საწყის ეტაპზე ფასდება თავდაპირველი ღირებულებით, ხოლო შემდგომში თავდაპირველი ღირებულებით (გარკვეული გამოწვევის გათვალისწინებით) დაგროვილი ამორტიზაციისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით, რომელიც კორექტირდება საიჯარო ვალდებულების ხელახალი შეფასებისას. საიჯარო ვალდებულება საწყის ეტაპზე ფასდება იჯარის გადასახადის არსებული ღირებულებით, რომელიც არ არის გადახდილი იმ თარიღში. შემდგომში, საიჯარო ვალდებულება კორექტირდება პროცენტისა და იჯარის გადასახადის გათვალისწინებით, აგრეთვე იჯარის მოდიფიცირების გავლენით. გარდა ამისა, ფულადი სახსრების ნაკადების კლასიფიკაციაც იქნება ზემოქმედების ქვეშ, რადგან ბასს (IAS) 17-ის შესაბამისად ოპერაციული იჯარის გადასახადი წარმოდგენილია ოპერაციული ფულადი სახსრების ნაკადების სახით; მაშინ როცა თუ ფასს (IFRS) 16-ის მოდელის მიხედვით, იჯარის გადასახადი გაიყოფა მთავარ და პროცენტულ ნაწილად, რომელიც წარმოდგენილი იქნება როგორც საფინანსო და ოპერაციული ფულადი სახსრების ნაკადები შესაბამისად.

ჯგუფი აფასებს სტანდარტის შესაძლო გავლენას.

ცვლილებები ფასს 10 (IFRS) და ბასს (IAS) 28-ში ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების შეძენა/გაყიდვა

ფასს 10-ში და ბასს 28-ში შეტანილი ცვლილებები ეხება სიტუაციებს, როდესაც ინვესტორსა და მის მეკავშირეს ან ერთობლივ საწარმოს შორის ხდება აქტივების გაყიდვა/შეძენა. კერძოდ, ცვლილებებში

რომ შვილობილი კომპანიის კონტროლის დაკარგვის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი, არ მოიცავს ბიზნესს ტრანზაქციაში მეკავშირესთან ან ერთობლივ საწარმოსთან და რომ იყენებს წილობრივი მონაწილეობის მეთოდს, აღიარებულია როგორც მშობლი მოგება ან ზარალი მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც დაუკავშირებელი ინვესტორების ინვესტიციები არის ამ მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოში. ანალოგიურად, მოგება და ზარალი, რომელიც გამოიწვევს რომელიმე ყოფილ შვილობილ კომპანიაში შენარჩუნებული ინვესტიციების ხელახალი შეღებვის შედეგად (რომელიც გახდა მეკავშირე ან ერთობლივი საწარმო, რომელიც მიიჩნევა, რომ იყენებს წილობრივი მონაწილეობის მეთოდს) სამართლიანი ღირებულების მიხედვით აღიარდება როგორც ყოფილი მშობლი კომპანიის მოგება ან ზარალი მხოლოდ იმ პირობით თუ ეს არ არის დაკავშირებული ინვესტორების ინტერესებთან ახალ მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოში.

ცვლილებების ძალაში შესვლის თარიღი ჯერ განსაზღვრული არ არის IASB- ს მიერ; თუმცა, დასაშვებია ცვლილებების უფრო ადრე გამოყენება. დირექტორები ვარაუდობენ, რომ ამ ცვლილებების გამოყენებამ შეიძლება გავლენა იქონიოს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მომდევნო პერიოდებში, თუკი ასეთი ტრანზაქციები წარმოიშობა.

საინვესტიციო ქონება

	საინვესტიციო ქონება
დირებულება 2016 წლის 31 დეკემბერს	17,805,558
დაგროვილი ცვეთა 2016 წლის 31 დეკემბერს	(972,843)
საბალანსო ღირებულება 2016 წლის 31 დეკემბერს	16,832,715
შემენა	2,187,519
გასვლა	(574,538)
გასული ს.ქ.-ის ცვეთის განულება	-
ცვეთის თანხა	(369,605)
საბალანსო ღირებულება 31.12.2017 წელს	18,076,091
დირებულება 31.12.2017 წელს	19,418,544
დაგროვილი ცვეთა 31.12.2017 წელს	(1,342,453)
საბალანსო ღირებულება 31.12.2017 წელს	18,076,091
შემენა	666,747
გასვლა	(48,943)
გასული ს.ქ.-ის ცვეთის განულება	2,214
ცვეთის თანხა	(399,692)
საბალანსო ღირებულება 31.12.2018 წელს	18,296,417
დირებულება 31.12.2018 წელს	20,036,348
დაგროვილი ცვეთა 31.12.201 წელს	(1,739,931)
საბალანსო ღირებულება 31.12.2018 წელს	18,296,417

სავაჭრო ცენტრ "ქარვასლას" სამართლიანი ღირებულება, რომლის 98 პროცენტი აღნიშნულია როგორც საინვესტიციო ქონება, დამოუკიდებელი შეფასებით შეფასდა 11 მილიონ აშშ დოლარად 2018 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით (11 მილიონი აშშ დოლარი 2017 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით) მე -2 და მე -3 დონის შეტანილი რესურსის (საწყისი მონაცემების) ნარევის გამოყენებით, დაკვირვებადი და ფაქტობრივად არსებული ქირის შემოსავლის განაკვეთის, აგრეთვე მენეჯმენტის მიერ დასაქმების სამომავლო მაჩვენებლებისა და ოპერაციული ხარჯების შეფასების საფუძველზე.

საინვესტიციო ქონება 4,402,524 ლარის წმინდა საბალანსო ღირებულებით გადაცემულია გირაოს სახით საბანკო სესხების უზრუნველსაყოფად (შენიშვნა 11).

საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული ოპერაციული შემოსავალი და ხარჯები შემდეგია:

	31.12.2018 დასრულებული წლისათვის	31.12.2017 დასრულებული წლისათვის
საიჯარო შემოსავალი	4,194,695	3,189,689
ოპერაციული ხარჯები საიჯარო შემოსავლის მისაღებად: ხელფასები	(283,963)	(264,878)
მარკეტინგი და პრომოუშენი	(82,705)	(103,081)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(433,739)	(402,397)
სხვა ხარჯები	(177,078)	(122,062)
ოპერაციული შედეგი	3,217,211	2,297,271

დეკემბრის მდგომარეობით

(გრძელ.)

ძირითადი საშუალებები

	მიწა და შენობა-ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალებანი	მოწყობილობები	სულ
2016 წლის 31 დეკემბერს	1,114,471	34,782	401,619	1,550,872
დაგროვილი ცვტა 2016 წლის 31 დეკემბერს	(53,918)	(7,439)	(200,574)	(261,931)
საბალანსო ღირებულება 2016 წლის 31 დეკემბერს	1,060,553	27,343	201,045	1,288,941
შეძენა	-	-	52,914	52,914
გასვლა	-	-	-	-
გასული ძ. ს.-ის ცვეთის განულება ცვეთის თანხა	(17,093)	(6,254)	(42,408)	(65,755)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბერს	1,043,461	21,089	211,551	1,276,100
ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბერს	1,114,471	34,782	454,533	1,603,786
დაგროვილი ცვტა 2017 წლის 31 დეკემბერს	(71,010)	(13,693)	(242,982)	(327,685)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბერს	1,043,461	21,089	211,551	1,276,100
შეძენა	-	-	31,487	31,487
გასვლა	-	-	-	-
გასული ძ. ს.-ის ცვეთის განულება ცვეთის თანხა	(17,093)	(6,253)	(30,635)	(53,981)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	1,026,368	14,836	212,402	1,253,606
ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	1,114,471	34,782	486,020	1,635,273
დაგროვილი ცვტა 2018 წლის 31 დეკემბერს	(88,103)	(19,946)	(273,617)	(381,666)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	1,026,368	14,836	212,402	1,253,606

შენიშვნა 6. სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
სხვა სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	129,147	134,771
გაუფასურების რეზერვი	(115,136)	(115,137)
სულ	14,011	19,634

შენიშვნა 7. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	800,683	756,795
წინასწარი გადახდა	58,632	83,673
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	-	2,045
დებიტორული ღირებულების გაუფასურება	(445,915)	(456,968)
სულ	413,400	385,545

შენიშვნა 8. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
ფულადი სახსრები ხელზე	1,419	3,974
საბანკო ნაშთები მოთხოვნამდე	434,890	799,292
სულ	436,309	803,266

საბანკო ნაშთები, რომელიც ექვემდებარება გადახდას მოთხოვნის შესაბამისად, მიღებულ უნდა იქნეს საქართველოს წამყვანი ბანკებისგან.

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

31 დეკემბერი, 2018 წ. 31 დეკემბერი, 2017 წ.

კრედიტორული დავალიანება	39,808	110,229
გადასახადი	69,801	71,495
კრედიტორული დავალიანება	262,195	329,368
	371,804	511,092

შენიშვნა 10. კაპიტალი

აქციონერის ფაქტობრივი შენატანი კაპიტალში შემდეგია:

31 დეკემბერი, 2018 წ. 31 დეკემბერი, 2017 წ.

	ლარში	აშშ \$	ლარში	აშშ \$
გადახდილი კაპიტალი:				
ქარვასლა ბი ვი	1,626,736	4,883,017	19,273,995	11,510,847
ხაზარაძე	1,405,092	835,750	1,405,092	835,750
შპს საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ (ICR)	2,782,658	1,656,000	2,782,658	1,656,000
შპს „ჩემი სახლი“	147,741	87,372	147,741	87,372
სულ გადახდილი კაპიტალი	5,962,227	7,462,139	23,609,486	14,089,969
კაპიტალის რეზერვი	4,760,276	1,787,830	-	-
სულ	10,722,503	9,249,969	23,609,486	14,089,969

2018 წლის ბოლოს შპს ქარვასლამ შეიძინა აქციები ქარვასლა B.V.-სგან კომპანიის საკუთარი კაპიტალში 12 886 984 ლარის ოდენობით (4 840 000 აშშ დოლარი), ხოლო 4 760 276 ლარი (1 787 830 აშშ დოლარი) დარჩა კაპიტალის რეზერვის სახით შპს ქარვასლაში.

2018 წლის დეკემბერში მაჟორიტარი აქციონერი ქარვასლა ბი ვი-მ შეამცირა თავისი წვლილი კომპანიის კაპიტალში 12.887 ათასი ლარის (4.484 ათასი აშშ დოლარი) ამოღებით გადახდილი საკუთარი კაპიტალისთვის. თავისი ფაქტობრივი შენატანების (იზომება აშშ დოლარით) ახალ 58 პროცენტთან სააქციო პაკეტთან გათანაბრების მიზნით, ქარვასლა ბი ვი-მ გასცა განკარგულება შეემცირებინა თავისი წვლილი 1,788 ათასი აშშ დოლარით (4.76 ათასი ლარი), რაც გამოიწვევს არა თანაზიარ სარგებელს შპს ქარვასლასთვის და იმავე თანხის კაპიტალის რეზერვის შექმნას.

შენიშვნა 11. ნასესხები საშუალებები

31 დეკემბერი, 2018 წ. 31 დეკემბერი, 2017 წ.

გრძელვადიანი ნასესხები საშუალებები:		
ქარვასლა ბი ვი	2,478,251	-
საბანკო სესხები	7,439,996	-
გრძელვადიანი სესხების ამჟამინდელი ნაწილი:		
ქარვასლა ბი ვი	203,115	-
საბანკო სესხები	604,104	-
სულ ნასესხები საშუალებები	10,725,466	-

დეკემბრის მდგომარეობით

(დოლარში)

ბოლოს სს თიბისი ბანკმა უზრუნველყო სესხი 7,987,800 ლარის ოდენობით (3 მილიონი აშშ დოლარი). რომლის საპროცენტო განაკვეთი წლიურად 6.5 პროცენტს შეადგენს და სესხის დაფარვის ვალდებულება 2028 წელს. სესხის მიზანი იყო აქციების შეძენა ქარვასლა ბი. ვი.-სგან საკუთარ კაპიტალში.

ქარვასლამ მიიღო სესხი 2,662,600 ლარის ოდენობით (1 მილიონი აშშ დოლარი) ქარვასლა ბი. ვი.-სგან რომლის საპროცენტო განაკვეთი წლიურად 6.5 პროცენტს შეადგენს და სესხის დაფარვის ვალდებულება 2028 წელს.

თანა აშშ დოლარში წარმოდგენილია როგორც სააქციო ხელშეკრულება დოლარში და არარეზიდენტი მფლობელის ფიზიკური შენატანები ასევე აშშ დოლარშია მითითებული. ქართული ლარის ექვივალენტები (საანგარიშო ვალუტა) იზომება იმ კურსით, რომელიც მოქმედებს ტრანზაქციის თარიღში, როცა მფლობელებს შეაქვთ ან გამოაქვთ თანხა კაპიტალიდან.

შენიშვნა 12. სხვა შემოსავალი

	31 დეკემბერი, 2018 წ. დასრულებული წლისათვის	31 დეკემბერი, 2017 წ. დასრულებული წლისათვის
შემოსავალი კომერციული ფართების გაყიდვიდან	47,426	574,539
მართვის საზღაური	701,126	775,409
საექვო დავალიანების დასაფარი რეზერვი	19,200	-
სხვა	651,749	655,637
სულ	1,419,501	2,005,585

შენიშვნა 13. სხვა ხარჯები

	31 დეკემბერი, 2018 წ. დასრულებული წლისათვის	31 დეკემბერი, 2017 წ. დასრულებული წლისათვის
გაყიდული კომერციული ფართების ღირებულება	45,415	574,721
პროფესიული საზღაური	39,099	47,553
საექვო დავალიანების დასაფარი რეზერვი	30,500	-
სხვა	342,118	333,655
სულ	457,132	955,929

შენიშვნა 14. ფინანსური ხარჯები, ნეტო

	31 დეკემბერი, 2018 წ. დასრულებული წლისათვის	31 დეკემბერი, 2017 წ. დასრულებული წლისათვის
საპროცენტო შემოსავალი	85,856	11,102
საპროცენტო ხარჯი	(19,066)	(29,233)
ზარალი საკუროსო სხვაობიდან	(63,221)	48,697
სულ	3,569	30,566

შენიშვნა 15. ფინანსური რისკების მართვა

ჯგუფში რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი შეიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკს, საპროცენტო განაკვეთის რისკს და სხვა საფასო რისკს), საკრედიტო რისკს და

დეკემბრის მდგომარეობით
(მლნ. ლარი)

ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი ამოცანებია რისკის შეზღუდვების და შემდგომ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ფაქტორისადმი დაქვემდებარება ამ რისკებს არ გასცდეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკის ფაქტორების მართვის ფუნქციები უზრუნველყოფს შიდა პოლიტიკის და პროცედურების სათანადოდ ფუნქციონირების მიზნით, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების შესამცირებლად.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს აქვს საკრედიტო რისკი. ეს არის რისკი, როდესაც ფინანსური ინსტრუმენტის მფლობელმა მხარე ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად გამოიწვევს მეორე მხარის ფინანსურ ზარალს.

საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის მიერ კონტრაგენტებისათვის მომსახურების მიწოდებით მიყიდვისას და აგრეთვე სხვა ოპერაციების შემთხვევაში, რომელთა შედეგადაც წარმოიქმნება ფინანსური აქტივები.

ჯგუფის აქტივების კლასის მიხედვით მაქსიმალური დონე ჯგუფის საკრედიტო რისკისა შემდეგია:

31 დეკემბერი, 2018 წ. 31 დეკემბერი, 2017 წ.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული მოვალეობა		
სავაჭრო დებიტორული მოვალეობები	354,768	299,827
ფულადი სახსრები და მისი ექვივალენტები		
საბანკო ნაშთები, რომელიც გადასახადია მოთხოვნის შესაბამისად	434,890	799,292
საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ზემოქმედება	789,658	1,099,119

აქტივების და ვალდებულებების შესაძლო ურთიერთკომპენსაციის გავლენა პოტენციური საკრედიტო რისკის შემცირებისთვის არ არის მნიშვნელოვანი.

ჯგუფი ორგანიზებას უწევს საკრედიტო რისკის დონეს მიღებულ, რისკებზე შეზღუდვების დადების გზით, კონტრაგენტებთან ან კონტრაგენტურ ჯგუფებთან მიმართებაში. ხელმძღვანელობა რეგულარულად ამტკიცებს საკრედიტო რისკის დონის შეზღუდვებს. ასეთი რისკების მონიტორინგი ხდება რეგულარულად და ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირი გადახედვას.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიმოიხილავს ვადაგადაცილებული სავაჭრო დებიტორული დავალიანების მოძველებულ ანალიზს და თვალყურს ადევნებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

საბაზრო რისკი. ჯგუფი იღებს საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება ღია პოზიციების გამო: ა) უცხოურ ვალუტებში, ბ) პროცენტიან აქტივებსა და ვალდებულებებში და გ) სააქციო კაპიტალის პროდუქტების მხრივ, რომელთაგან ყველა ექვემდებარება ზოგად და სპეციფიკურ საბაზრო ცვლილებებს. ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს მისაღები რისკის მოცულობის შეზღუდვებს, რომლის მონიტორინგიც ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენებით თავიდან არ იქნება აცილებული ის დანაკარგები, რომელიც ამ შეზღუდვების მიღმა იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება უფრო მნიშვნელოვან საბაზრო ცვლილებებს.

ქვემოთ მოცემული საბაზრო რისკებისადმი მგრძნობიარობა ეფუძნება ფაქტორში მომხდარ ცვლილებას, ხოლო სხვა ფაქტორები უცვლელად განიხილება. ნაკლები ალბათობა არსებობს, რომ ამას ადგილი ექნება პრაქტიკაში და ზოგიერთ ფაქტორში ცვლილებები შესაძლოა დაკავშირებული იქნეს, მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთსა და უცხოურ სავალუტო განაკვეთებში მომხდარ ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს ამ რისკისადმი დაქვემდებარების შეზღუდვებს ვალუტის მიხედვით და მთლიანად. ამ მხრივ მდგომარეობის

დეკემბრის მდგომარეობით

(გრძელდება)

ინგი ხორციელდება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკები საბალანსო ანგარიშგების თარიღებზე:

	31 დეკემბერი, 2018 წ.			31 დეკემბერი, 2017 წ.		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	ნეტო საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	ნეტო საბალანსო პოზიცია
გრძელადი ლარი	789,658	39,808	749,850	803,728	110,229	693,499
აშშ დოლარი	-	10,725,466	(10,725,466)	-	-	-
ევრო	-	-	-	-	-	-
სულ	789,658	10,765,274		803,728	110,229	

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. მიიჩნევენ, რომ ინვესტიციები საკუთარ კაპიტალსა და არაფულად აქტივებში არ წარმოშობს რაიმე მატერიალურ სავალუტო რისკს.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მოგებისა და ზარალის და საკუთარი კაპიტალის სენსიტიურობა სავალუტო განაკვეთებში გონივრულად შესაძლო ცვლილებების მიმართ, რომელიც გამოიყენება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულს ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს ფუნქციონალური ვალუტის მიმართ. ყველა სხვა ცვლადი უცვლელია:

	31 დეკემბერი, 2018 წ.		31 დეკემბერი, 2017 წ.	
	ზეგავლენა მოგება ან ზარალზე	ზეგავლენა საკუთარ კაპიტალზე	ზეგავლენა მოგება ან ზარალზე	ზეგავლენა საკუთარ კაპიტალზე
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(1,072,547)	(911,665)	-	-
აშშ დოლარის დასუსტება 10%-ით	1,072,547	911,665	-	-
ევროს გამყარება 10%-ით	-	-	-	-
ევროს დასუსტება 10%-ით	-	-	-	-

ამ რისკის ფაქტორისადმი დაქვემდებარება გაანგარიშებულ იქნა მხოლოდ ფულადი ნაშთებისათვის იმ ვალუტებში, რომლებიც კომპანიის შესაბამისი საწარმოს ვალუტას არ წარმოადგენს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფი ექვემდებარება იმ ცვლილებების შედეგებს, რომელსაც ადგილი აქვს გავრცელებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებში მისი ფინანსური მდგომარეობისა და ფულადი ნაკადების მიმართ. ჯგუფის პროცენტიანი აქტივები მოიცავს ბანკის ვადიან დეპოზიტებს, მათი არსებობის შემთხვევაში.

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკი უმთავრესად განპირობებულია სესხით სარგებლობასთან. ფიქსირებული განაკვეთებით აღებული სესხების შედეგად ჯგუფი ექვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რეალური ღირებულებების რისკს.

ჯგუფს არ გააჩნია ოფიციალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო განაკვეთების რისკების სამართავად, რადგან ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ეს რისკი უმნიშვნელოა ჯგუფის საქმიანობისათვის. თუმცა, ახალი სესხების გაცემის, ან სესხით სარგებლობის შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა განსჯის ფიქსირებული განაკვეთი ჯობია ჯგუფისათვის გადახდის მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით, თუ ცვლადი განაკვეთი.

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(გრძელ.)

ველა აქტივებსა და ვალდებულებებს, რომელზეც ირიცხება პროცენტი, გააჩნია ვალდებულებო ნორმები.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი ისეთი რისკია, რომლის წინაშეც იურიდიული პირი მდგომარეობს, როდესაც მას გააჩნია სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით. ჯგუფს ყოველდღე უკავშირდება ჯგუფის არსებული ფულადი სახსრების შესაძლებლობის შესახებ. ჯგუფის ხელმძღვანელობა მონიტორინგს ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიურ პროგნოზებზე. ჯგუფი ესწრაფვის შეინარჩუნოს სტაბილური საფინანსო ბაზა, რომელიც უმთავრესად შედგება საოპერაციო ფულადი ნაკადებისა და მომხმარებელთა წინასწარი გადახდებისაგან.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია არსებული ვალდებულებები კონტრაქტების მიხედვით დარჩენილი გადახდის ვადების მიხედვით. დაფარვის ვადების ცხრილში მოცემული თანხები არის კონტრაქტით გათვალისწინებული არადისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადები. ამგვარი არადისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადები განსხვავდება ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხებისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგებაში მოცემული თანხა ეფუძნება დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადებს.

უცხო ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული სპოტ გაცვლითი კურსის მიხედვით.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ვალდებულებების გადახდის ვადების ანალიზი შემდეგია:

	ნასესხები საშუალებები	სავაჭრო კრედიტორები	სულ
მოთხოვნისთანავე და 6 თვეზე ნაკლები	-	39,808	39,808
6-დან 12 თვემდე	788,153	-	788,153
12 თვიდან 5 წლამდე	4,797,269	-	4,797,269
5 წელზე მეტი	5,120,978	-	5,120,978
სულ	10,706,400	39,808	10,746,208

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ვალდებულებების გადახდის ვადების ანალიზი შემდეგია:

	ნასესხები საშუალებები	სავაჭრო კრედიტორები	სულ
მოთხოვნისთანავე და 6 თვეზე ნაკლები	-	110,229	110,229
6-დან 12 თვემდე	-	-	-
12 თვიდან 5 წლამდე	-	-	-
5 წელზე მეტი	-	-	-
სულ	-	110,229	110,229

კაპიტალის მართვა. ჯგუფის კაპიტალის მართვის ამოცანებია უზრუნველყოს ჯგუფის, უწყვეტი ფუნქციონირება, რათა აქციონერებმა მიიღონ უკუგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულმა მხარეებმა - სარგებელი, და შენარჩუნდეს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა, რათა შემცირდეს კაპიტალური ხარჯები. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების, ან კორექტირების მიზნით, ჯგუფმა შესაძლოა მოახდინოს აქციონერებისათვის გადასახდელი დივიდენდების ოდენობის შეცვლა, დაუბრუნოს აქციონერებს კაპიტალი, გამოუშვას ახალი აქციები, ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად.

დეკემბრის მდგომარეობით
(რმი)

მდგომა კაპიტალის მართვის მიმართ არ შეცვლილა მიმდინარე წლის განმავლობაში. ჯგუფი აღებარება გარეშე სუბიექტის მოთხოვნებს კაპიტალზე.

შენიშვნა 16. ფინანსური ინსტრუმენტების პრეზენტაცია შეფასების კატეგორიის მიხედვით

ფინანსური ინსტრუმენტების მიზნებისათვის ბასს (IAS) 39, „ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება“, ახდენს ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას შემდეგ კატეგორიებში: (ა) სესხები და დებიტორული დავალიანებები; (ბ) გასაყიდად ხელმისაწვდომი ფინანსური აქტივები; (გ) დასაფარად განკუთვნილი ფინანსური აქტივები და დ) ფინანსური აქტივები, რომლებიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგების ან ზარალის მეშვეობით (FWPL). ფინანსურ აქტივებს, რომლებიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგების ან ზარალის მეშვეობით, გააჩნიათ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომლებიც განსაზღვრულია, როგორც ასეთი თავდაპირველი აღიარებისთანავე, და (ii) აქტივები, რომლებიც კლასიფიცირდება როგორც ვაჭრობისთვის განკუთვნილი.

შემდეგ ცხრილში მოცემულია ფინანსური აქტივების შეჯერება შეფასების ამ კატეგორიებთან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

2018 წ-ის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:	სესხები და დებიტორული დავალიანებები	გასაყიდად ხელმისაწვდომი აქტივები	სავაჭრო აქტივები	FVTPL-ით განსაზღვრული აქტივები
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები:	1,419			
-ნაღდი ფული	434,890			
-საბანკო ნაშთები მოთხოვნამდე		-	-	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება:	354,768			
-სავაჭრო დებიტორული დავალიანება		-	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	791,077	-	-	-

შემდეგ ცხრილში მოცემულია ფინანსური აქტივების შეჯერება შეფასების ამ კატეგორიებთან 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

2017 წ-ის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:	სესხები და დებიტორული დავალიანებები	გასაყიდად ხელმისაწვდომი აქტივები	სავაჭრო აქტივები	FVTPL-ით განსაზღვრული აქტივები
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები:				
-ნაღდი ფული	3,974	-	-	-
-საბანკო ნაშთები მოთხოვნამდე	799,292	-	-	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება:				
-სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	299,827	-	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	1,103,093	-	-	-

კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება აისახება ამორტიზებული ღირებულებით.

შენიშვნა 17. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ინსტრუმენტების ღირებულება არის თანხა, რომლის საშუალებითაც შესაძლებელია ფინანსური ინსტრუმენტის გაცვლა დაინტერესებულ მხარეებს შორის მიმდინარე ტრანზაქციაში, გარდა ინსტრუმენტით გაყიდვის ან ლიკვიდაციისა, და ყველაზე კარგად დასტურდება აქტიური კოტირებული საბაზრო ფასით.

ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებითი სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულ იქნა კომპანიის მიერ ხელმისაწვდომი საბაზრო ინფორმაციის გამოყენებით და შესაბამისი შეფასების მეთოდოლოგიით. თუმცა, საბაზრო მონაცემების ინტერპრეტაციის მიზნით აუცილებელად საჭიროა მსჯელობა სავარაუდო რეალური ღირებულების დასადგენად. საქარფველო აგრძელებს განვითარებადი ბაზრის გარკვეული მახასიათებლების დემონსტრირებას, ხოლო ეკონომიკური პირობები განაგრძობს საქმიანობის მოცულობის შეზღუდვას ფინანსურ ბაზრებზე. საბაზრო კოტირება შეიძლება იყოს მოძველებული ან ასახავდეს ტრანზაქციების იძულებით გაყიდვას და, შესაბამისად, არ წარმოადგენს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიან ღირებულებას. ხელმძღვანელობამ გამოიყენა ყველა არსებული საბაზრო ინფორმაცია ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას.

ამორტიზებული ღირებულებით გათვალისწინებული ფინანსური აქტივები. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებითი სამართლიანი ღირებულება დაფუძნებულია სავარაუდო მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომლებიც მოსალოდნელია მიღებულ იქნეს დისკონტირებულად მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის ანალოგიური საკრედიტო რისკითა და დარჩენილი დაფარვის ვადით.

სავაჭრო და სხვა ფინანსური დებიტორული დავალიანებების საბალანსო ღირებულება უახლოვდება სამართლიან ღირებულებას.

ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტების საბალანსო ღირებულება უახლოვდება სამართლიან ღირებულებას.

ამორტიზებული ღირებულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები. საბანკო სესხების, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების საბალანსო ღირებულება თითქმის უახლოვდება ღირებულებას.

შენიშვნა 18. დაკავშირებული მხარეები

როგორც წესი, მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა, თუ მხარეები საერთო კონტროლის ქვეშ არიან, ან თუ ერთ მხარეს გააჩნია მეორე მხარის კონტროლის, ან მასზე მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენის შესაძლებლობა, ან თუ არსებობს მესამე მხარეზე ერთობლივი კონტროლი ფინანსური და საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღების დროს. თითოეული შესაძლო დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ამ ურთიერთობის შინაარსს და არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმას.

ბალანსები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან შემდეგი იყო:

2018 წ-ის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	აქციონერები
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	8,418
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	(12,936)
2017 წ-ის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	აქციონერები
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	99
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,000

ნასესხები საშუალებები:

31 დეკემბერი, 2018 წ.

31 დეკემბერი, 2017 წ.

დეკემბრის მდგომარეობით

(ლარი)

ნასესხები საშუალებები	2,478,251	-
ფინანსური სესხების ამჟამინდელი ნაწილი	203,115	-
ნასესხები საშუალებები	2,681,367	-

მავალსა და ხარჯების მუხლები დაკავშირებულ მხარეებთან (აქციონერები):

	31 დეკემბერი, 2018 წ. დასრულებული წლისათვის	31 დეკემბერი, 2017 წ. დასრულებული წლისათვის
შემოსავალი დაკავშირებული მხარეებისგან	203,808	60,699
ფიქსირებული აქტივების შესყიდვები	-	574,538
ხარჯები დაკავშირებულ მხარეებზე	(74,678)	(53,127)
საპროცენტო ხარჯი	(4,767)	-

ძირითადი მენეჯმენტის კომპენსაცია 2018 წელს მოცემულია ქვემოთ:

	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:		
- ხელფასები	131,550	-
- ბონუსები	125,013	-
სულ	256,563	-

ძირითადი მენეჯმენტის კომპენსაცია 2017 წელს მოცემულია ქვემოთ:

	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:		
- ხელფასები	111,563	-
- ბონუსები	87,955	-
სულ	199,518	-

შენიშვნა 19. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და ვალდებულებები

სამართლებრივი პროცედურები. პერიოდულად, საქმიანობის ჩვეულებრივი წარმოებისას, ჯგუფის წინააღმდეგ შესაძლოა შეტანილ იქნეს სარჩელები. საკუთარ შეფასებებსა და როგორც შიდა, ასევე გარე პროფესიულ რჩევაზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობის მოსაზრებაა, რომ მნიშვნელოვანი ზარალი არ მიაღდება ჯგუფს სარჩელების გამო და ამდენად, წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი შესაბამისი ანარიცხები.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა იძლევა სხვადასხვა ინტერპრეტაციის შესაძლებლობას და მასში ხშირად ხდება ცვლილებების შეტანა. ჯგუფის მიერ განხორციელებულ ოპერაციებთან და საქმიანობასთან მიმართებით ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებულ კანონმდებლობის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით შესაძლოა შეკითხვები გაუჩნდეთ შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოებს. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები შესაძლოა უფრო დამაჯერებელ და დახვეწილ მიდგომას იყენებენ კანონმდებლობის ინტერპრეტაციისას და საგადასახადო შემოწმების დროს. ასევე შესაძლებელია, რომ იმ ოპერაციებისა და საქმიანობების მიმართ, რომელთა მიმართაც ადრე არ ჰქონიათ შეკითხვები, ახლა გაჩნდეს შეკითხვები. შედეგად, შესაძლოა განისაზღვროს დამატებითი გადასახადები, საურავები და საპროცენტო განაკვეთები.

შეზღუდული ფინანსური ანგარიშგების დანართი - ჯგუფის კომპანიების ცალკეული

გაგანი

31 დეკემბერს

(ლარში)

1 - ჯგუფის კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის შესახებ შედგენილი დამოუკიდებელი ანგარიშგებები

	31 დეკემბერი 2018 წ.	31 დეკემბერი 2017 წ.	31 დეკემბერი 2018 წ.	31 დეკემბერი 2017 წ.
	შპს ქარვასლა	შპს ქარვასლა	შპს ქარვასლა მენეჯმენტ თბილისი	შპს ქარვასლა მენეჯმენტ თბილისი
აქტივები				
არამიმდინარე აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	18,296,417	18,036,284	-	46,930
ძირითადი საშუალებები	1,055,065	1,089,313	198,541	186,787
სულ არამიმდინარე აქტივები	19,351,482	19,125,597	198,541	233,717
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო-მატერიალური	4,167	4,167	9,844	15,467
ფასეულობები				
სავაჭრო და სხვა დებიტორული	437,505	421,137	858,862	1,032,428
დავალიანება				
ფულადი სახსრები და მათი	421,688	762,840	14,621	40,426
ექვივალენტები				
სულ მიმდინარე აქტივები	863,360	1,188,144	883,326	1,088,321
სულ აქტივები	20,214,842	20,313,741	1,081,867	1,322,038
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები				
გადახდილი კაპიტალი	10,722,503	23,609,487	-	-
გადაუნაწილებელი მოგება	(2,275,059)	(4,749,124)	869,028	1,196,303
სულ საკუთარი კაპიტალი	8,447,444	18,860,363	869,028	1,196,303
არამიმდინარე ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ნასესხები	9,918,247	-	-	-
საშუალებები				
სულ არამიმდინარე ვალდებულებები	9,918,247	-	-	-
მიმდინარე ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ნასესხები	807,219	-	-	-
საშუალებების მიმდინარე წილი				
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული	1,041,932	1,453,378	212,839	125,734
დავალიანება				
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	1,849,151	1,453,378	212,839	125,734
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	20,214,842	20,313,741	1,081,867	1,322,037

31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ლარიში)

2 - ჯგუფის კომპანიების სრული შემოსავლის შესახებ შედგენილი დამოუკიდებელი
შეამოწმებელი

	31 დეკემბერი 2018 წ.	31 დეკემბერი 2017 წ.	31 დეკემბერი 2018 წ.	31 დეკემბერი 2017 წ.
	შპს ქარვასლა	შპს ქარვასლა	შპს ქარვასლა მენეჯმენტ თბილისი	შპს ქარვასლა მენეჯმენტ თბილისი
შემოსავალი	4,194,695	3,887,125	2,145	-
ხელფასები	(283,963)	(264,878)	(582,397)	(564,799)
მარკეტინგი და პრომოუშენი	(82,705)	(103,081)	(2,798)	(8,188)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(433,739)	(402,397)	(21,248)	(30,863)
ოფისის მართვა და კომუნალური მომსახურება	(63,682)	(138,291)	(534,359)	(540,399)
უსაფრთხოება	-	-	(168,642)	(168,338)
საგადასახადო ხარჯები	(192,756)	(228,182)	(1,755)	(6,758)
სხვა შემოსავალი (ხარჯები), ნეტო	(1,773,856)	(1,738,756)	2,088,280	2,090,976
საოპერაციო მოგება	1,363,995	1,011,540	779,227	771,631
ფინანსური ხარჯები, ნეტო	1,110,070	28,517	2,410	2,048
მოგება საშემოსავლო გადასახადამდე	2,474,065	1,040,057	781,637	773,679
საშემოსავლო გადასახადის მოგება (ხარჯი)	-	-	-	-
მიმდინარე წლის მოგება	2,474,065	1,040,057	781,637	773,679
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ მიმდინარე წლის სრული შემოსავალი	2,474,065	1,040,057	781,637	773,679

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ლარში)

**3 - ჯგუფის კომპანიების ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ შედგენილი
კავშირებული ანგარიშგებებები**

	31 დეკემბერი 2018 წ.	31 დეკემბერი 2017 წ.	31 დეკემბერი 2018 წ.	31 დეკემბერი 2017 წ.
	შპს ქარვასლა	შპს ქარვასლა	შპს ქარვასლა მენეჯმენტ თბილისი	შპს ქარვასლა მენეჯმენტ თბილისი
ფულადი სახსრების მოძრაობა ოპერაციული საქმიანობიდან				
რენტიდან მიღებული ფულადი სახსრები	4,162,713	3,731,281	-	-
მომხმარებლებიდან მიღებული სხვა ფულადი სახსრები	1,494	5,432	1,872,443	1,755,214
მომწოდებლებისათვის და მომუშავეებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(1,695,185)	(1,114,579)	(1,869,146)	(1,904,971)
ოპერაციული საქმიანობიდან ფულადი სახსრების შემოსვლა	2,469,022	2,622,133	3,298	(149,757)
გადახდილი პროცენტი	-	(29,852)	-	-
გადახდილი საშემოსავლო გადასახადი	-	-	-	(25,000)
ოპერაციული საქმიანობით წარმოქმნილი ნეტო ფულადი სახსრები	2,469,022	2,592,282	3,298	(174,757)
ფულადი სახსრების ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან				
გადახდილი კაპიტალი	(10,224,384)	-	-	-
გრძელვადიანი აქტივების შეძენა და განვითარება	(650,622)	(1,630,885)	(31,394)	(2,500)
გრძელვადიანი აქტივები გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლები	-	-	-	-
საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	(10,875,006)	(1,630,885)	(31,394)	(2,500)
ფულადი სახსრების ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან				
შემოსავლები საბანკო ნასესხები საშუალებებიდან	7,987,800	256,657	-	-
საბანკო ნასესხები საშუალებების დაფარვა	-	(594,125)	-	-
საპროცენტო შემოსავალი	83,298	9,673	2,558	2,048
საფინანსო საქმიანობით წარმოქმნილი (გამოყენებული) ნეტო ფულადი სახსრები	8,071,098	(327,796)	2,558	2,048
ფულადი სახსრების და მათი ექვივალენტების ნეტო ზრდა (შემცირება)	(334,886)	633,601	(25,538)	(175,209)
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები წლის დასაწყისში	762,840	133,876	40,426	215,636
სავალუტო კურსის რყევების ეფექტი	(6,226)	(4,636)	(268)	-
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები წლის ბოლოს	421,688	762,840	14,621	40,426

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის
ნომერი

N191166788



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის
თარიღი

23.09.2019 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება
ნოტარიუსი

დოკუმენტის თარგმანის დამოწმება
ნანი ბარბაქაძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ.თბილისი, ც.დადიანის ქუჩა N 22/24, I სად., II
სართ., ბ. N4

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

591706623

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

30134743186919



ორიათას ცხრამეტი წლის ოცდასამ სექტემბერს, მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნანი ბარბაქაძე, ჩემს
სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი, ც.დადიანის ქუჩა N22/24, I სად., II სართ., ბ.
N4, ვამოწმებ მოცემული ტექსტის თარგმანის სისწორეს ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე (27 გვ.
1 ეგზ.). ვინაიდან მე ჯეროვნად ვფლობ ინგლისური ენას, თარგმანი შესრულებულია ჩემს მიერ.
„სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა
პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების
ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის N 507
დადგენილების 31-ე მუხლის შესაბამისად გადახდილია სანოტარო მოქმედების შესრულების საზღაური
– 27.00 (ოცდაშვიდი) ლარი + 39-ე მუხლის თანახმად ელექტრონულ სანოტარო რეგისტრში სანოტარო
მოქმედების რეგისტრაციის საფასური 2.00 (ორი) ლარი.

ნოტარიუსი ნანი ბარბაქაძე



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