

შპს ვილა მონტე
(Villa Monte LLC)

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები

ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერი

სარჩევი

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	1
მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის ანგარიშგება	2
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	7
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 შპს ვილა მონტე და მისი საქმიანობა.....	5
2 კომპანიის საოპერაციო გარემო	5
3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	5
4 სააღრიცხვო პოლიტიკაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი შეფასებები და დაშვებები	10
5 ახალი ან შესწორებული სტანდარტებისა და განმარტებების გამოყენება.....	11
6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები.....	12
7 ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	15
8 საინვესტიციო საკუთრება	15
9 მარაგები	16
10 სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	16
11 ფული და ფულის ეკვივალენტები	16
12 საწესდებო კაპიტალი.....	17
13 მოზიდული სახსრები.....	18
14 საოპერაციო ხარჯები.....	19
15 დაფინანსების ხარჯები	20
16 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები	20
17 ფინანსური რისკის მართვა.....	20
18 სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნება	22
19 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით	22
20 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდგომ	22

შპს ვილლა მონტე
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები		29	28	22
საინვესტიციო ქონება	8	1,239	1,239	1,322
სულ გრძელვადიანი აქტივები		1,268	1,267	1,344
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	9	1,594	5,662	7,809
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	10	60	244	18
წინასწარი გადახდები		382	378	363
გაცემული სესხები		-	-	59
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	227	112	43
სულ მიმდინარე აქტივები		2,263	6,396	8,292
სულ აქტივები		3,531	7,663	9,636
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	12	3,954	3,954	3,954
დამატებითი გადახდილი კაპიტალი		2,711	2,711	2,711
წინა პერიოდის მოგება/ზარალი		(7,026)	(5,579)	-
აკუმულირებული დეფიციტი		(500)	(1,447)	(5,579)
სულ კაპიტალი		(861)	(361)	1,086
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მოზიდული სახსრები	13	-	7,888	3,918
სარეზერვო ფონდი		-	-	3,908
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	7,888	7,826
მიმდინარე ვალდებულებები				
მოზიდული სახსრები	13	4,298	59	165
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება		94	77	559
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		4,392	136	724
სულ ვალდებულებები		4,392	8,024	8,550
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		3,531	7,663	9,636

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია 27 სექტემბერი 2019 წ.

ნატო ბაზაძე
დირექტორი

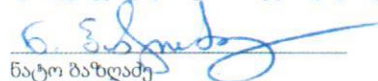
გენერალური დირექტორი
მანანა კირჩხელი

თანდართული შენიშვნები გვერდებზე 5-დან 22-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს ვილლა მონტე
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები		29	28	22
საინვესტიციო ქონება	8	1,239	1,239	1,322
სულ გრძელვადიანი აქტივები		1,268	1,267	1,344
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	9	1,594	5,662	7,809
საეჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	10	60	244	18
წინასწარი გადახდები		382	378	363
გაცემული სესხები		-	-	59
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	227	112	43
სულ მიმდინარე აქტივები		2,263	6,396	8,292
სულ აქტივები		3,531	7,663	9,636
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	12	3,954	3,954	3,954
დამატებითი გადახდილი კაპიტალი		2,711	2,711	2,711
წინა პერიოდის მოგება/ზარალი		(7,026)	(5,579)	-
აკუმულირებული დეფიციტი		(500)	(1,447)	(5,579)
სულ კაპიტალი		(861)	(361)	1,086
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მოზიდული სახსრები	13	-	7,888	3,918
სარეზერვო ფონდი		-	-	3,908
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	7,888	7,826
მიმდინარე ვალდებულებები				
მოზიდული სახსრები	13	4,298	59	165
საეჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება		94	77	559
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		4,392	136	724
სულ ვალდებულებები		4,392	8,024	8,550
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		3,531	7,663	9,636

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია 27 სექტემბერი 2019 წ.


ნატო ბაზაძე
დირექტორი


გენერალური დირექტორი
მანანა კირჩხელი

შპს ვილლა მონტეს მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2018	2017	2016
შემოსავალი		5,511	3,211	883
გაყიდვების თვითღირებულება		(5,842)	(3,147)	(863)
მთლიანი მოგება		(331)	64	20
ხელფასი		(114)	(100)	(77)
საოპერაციო ხარჯები	14	(203)	(186)	(212)
რეზერვების ანარიცხები		-	-	(3,908)
საოპერაციო მოგება		(648)	(222)	(4,177)
ფინანსური მოგება		-	13	435
დაფინანსების ხარჯები	15	(352)	(797)	(618)
წმინდა ზარალი საკუროსო სხვაობიდან		500	(441)	(856)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის გადახდამდე		(500)	(1,447)	(5,216)
ხარჯები მოგების გადასახადზე		-	-	(54)
წლის მოგება/(ზარალი)		(500)	(1,447)	(5,270)

თანდართული შენიშვნები გვერდებზე 5-დან 22-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს ვილლა მონტე
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

<i>ათას ლარში</i>	<i>შენიშვნა</i>	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი გადახდილი კაპიტალი	აკუმულირებული დეფიციტი	სულ
2016 წლის 1 იანვრისთვის		3,914	2,304	(309)	5,909
წლის მოგება / (ზარალი)		-	-	(5,270)	(5,270)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა		40	-	-	40
საწესდებო კაპიტალის გაზრდაზე გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებების სტორნირება			407		407
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის		3,954	2,711	(5,579)	1,086
წლის მოგება / (ზარალი)		-	-	(1,447)	(1,447)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა		-	-	-	-
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის		3,954	2,711	(7,026)	(361)
წლის მოგება / (ზარალი)		-	-	(500)	(500)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა		-	-	-	-
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის		3,954	2,711	(7,526)	(861)

თანდართული შენიშვნები გვერდებზე 5-დან 22-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს ვილლა მონტე
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2018	2017	2016
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან				
მოგება/(ზარალი) მოგების გადახდამდე		(500)	(1,447)	(5,216)
კორექტირება შემდეგისთვის:				
ძირითადი საშუალებების ამორტიზაცია და გაუფასურება		6	88	-
დაფინანსების ხარჯები	15	352	797	618
უცხოური ვალუტის გადაყვანის საკურსო სხვაობები		(516)	348	423
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე				
		(658)	(214)	(4,175)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების შემცირება/(ზრდა)	10	184	(226)	-
მარაგების შემცირება/(ზრდა)	9	4,067	2,206	(592)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების ზრდა/(შემცირება)		17	(482)	533
წინასწარი გადახდების ზრდა/(შემცირება)		(4)	(15)	99
რეზერვები		-	-	3,908
საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებები				
გადახდილი პროცენტები		(400)	(898)	(533)
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო საქმიანობიდან				
		3,206	371	(760)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო აქტივობებიდან				
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(8)	(12)	(7)
წმინდა ფული, გამოყენებული საინვესტიციო აქტივობაში				
		(8)	(12)	(7)
ფულადი ნაკადები ფინანსური აქტივობებიდან				
შემოსულობები მოზიდული სახსრებიდან		-	190	1,461
მოზიდული სახსრების დაფარვა		(3,085)	(481)	(674)
სესხები გაცემა			-	(56)
აქციონერთა კაპიტალური შენატანები, აქციათა ემისიის გარდა	12		-	40
წმინდა ფული, გამოყენებული ფინანსურ აქტივობებში				
		(3,085)	(291)	771
გაცვლითი კურსის გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე			1	(1)
		2		
ფული და ფულის ეკვივალენტი წლის დასაწყისში				
		112	43	40
ფული და ფულის ეკვივალენტი წლის ბოლოს				
	11	227	112	43

თანდართული შენიშვნები გვერდებზე 5-დან 22-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1 შპს ვილა მონტე და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბერს, შპს ვილა მონტესთვის („კომპანია“).

კომპანია დაფუძნებულია და მოქმედებს საქართველოში.

2018 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო მშობელ კომპანიებს წარმოადგენს შპს სვეტი (99%) და Galleria Holding LLC (1%). კომპანიის წესდების თანახმად, კომპანია ერთობლივად იმართება ორივე მშობელი კომპანიის მიერ.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად ბიზნეს საქმიანობას წარმოადგენს კოტეჯების მშენებლობა და განვითარება ბაკურიანში, საქართველო, შემდგომი გაყიდვის მიზნით.

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი არის კოსტავას ქუჩა, 37-39, თბილისი, საქართველო.

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

2 კომპანიის საოპერაციო გარემო

კომპანია ეწევა საქმიანობას საქართველოში. შესაბამისად, კომპანიას აქვს წვდომა საქართველოს ეკონომიკურ და ფინანსურ ბაზრებისადმი, რომლებსაც დამახასიათებელია განვითარებადი ბაზრის თვისებები. სამართლებრივი, საგადასახადო და მარეგულირებელი ბაზა კვლავ ვითარდება, მაგრამ ექვემდებარება სხვადასხვა განმარტებებსა და ხშირ ცვლილებებს, რომელთაც, სხვა სამართლებრივ და საგადასახადო შეფერხებებთან ერთად, წვლილი შეაქვს იმ პრობლემებში, რომლებსაც აწყდებიან საქართველოში მოქმედი იურიდიული პირები. ფინანსური ანგარიშგება ასახავს მენეჯმენტის მიერ საქართველოში არსებული ბიზნეს გარემოს კომპანიის საქმიანობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე შეფასებას. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს მენეჯმენტის შეფასებისგან.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები მოყვანილია ქვემოთ. ეს პრინციპები თანმიმდევრულად გამოყენებულია ყველა წარმოდგენილი პერიოდისთვის, თუკი არ არის მითითებული სხვაგვარად.

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს გარკვეული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ეს ასევე მოითხოვს, რომ მენეჯმენტი გამოთქვამდეს თავის მოსაზრებებს ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების დროს. მოსაზრებების უფრო მაღალ ხარისხსა თუ სირთულესთან დაკავშირებული სფეროები ან სფეროები, სადაც დათქმები და შეფასებები მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, მოყვანილია შენიშვნაში 4.

საქმიანობის უწყვეტობა. მენეჯმენტმა მოამზადა მოცემული ფინანსური ანგარიშგება უწყვეტი საქმიანობის პრინციპის საფუძველზე. იხილეთ შენიშვნა 4 იმ მოვლენებსა თუ პირობებთან დაკავშირებული გაურკვევლობისთვის, რომელთაც შეუძლია სერიოზული ექვემდებარება წარმოქმნა კომპანიის უნარისადმი განაგრძოს საქმიანობა ახლო მომავალში.

უცხოური ვალუტის გადაყვანა. კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც მოქმედებს კომპანია. კომპანიის ფუნქციონალურ და წარმოდგენის ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი („GEL“). ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში („GEL“), რომელიც არის კომპანიისთვის წარმოდგენის ვალუტა.

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 ვალდებულებების კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტაში გადანაწილების შედეგად, ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსით წლის ბოლოსთვის, ხდება მოგებასა ან ზარალში.

ძირითადი საშუალებები (ქონება, საწარმო და აღჭურვილობა). ძირითადი საშუალებების ასახვა ხდება საწყისი ღირებულებით, დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების რეზერვის გამოკლებით, სადაც საჭიროა.

შემდგომი ხარჯები შეიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან მათი აღიარება ხდება ცალკე აქტივის სახით, გარემოებებიდან გამომდინარე, მხოლოდ მაშინ, როცა არსებობს იმის ალბათობა, რომ კომპანია მიიღებს ამ მუხლთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს.

კომპანია და ამ მუხლების ღირებულება შეიძლება იყოს სანდოდ შეფასებული. მცირე რემონტისა და მიმდინარე ტექნიკური მომსახურების ხარჯები მიეკუთვნება ხარჯებს მათი წარმოქმნისას. ძირითადი ნაწილებისა თუ კომპონენტების შეცვლის ღირებულება ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ხოლო შეცვლილი ნაწილი - ჩამოწმდება.

ცვეთა. ძირითადი საშუალებების ობიექტის ცვეთა გამოითვლება ხაზობრივი მეთოდით, რათა განაწილებულ იქნას მათი ღირებულება ნარჩენი ღირებულებით მათი მარგი გამოყენების სავარაუდო ვადის მანძილზე (5 წელი).

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის საანგარიშო თანხა, რომელსაც კომპანია ამჟამად მიიღებდა აქტივის ამოღებიდან, ამოღებაზე 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.

საინვესტიციო საკუთრება. საინვესტიციო საკუთრება არის საკუთრება, რომელსაც კომპანია ფლობს იჯარიდან შემოსავლის მიღებისა ან კაპიტალის ზრდის მიზნით, ან ორივე მიზნით და რომელიც არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ. საინვესტიციო საკუთრება მოიცავს აქტივების მშენებლობის პროცესში მომავალში საინვესტიციო საკუთრების სახით გამოყენების მიზნით.

საინვესტიციო საკუთრება ექვემდებარება შეფასებას საწყისი ღირებულებით გაუფასურებისგან დაგროვილი ზარალის გამოქვითვით. ღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან უშუალოდ დაკავშირებულ ხარჯებს. დამოუკიდებლად შექმნილი აქტივების ღირებულება მოიცავს მასალისა და პირდაპირი შრომის ღირებულებას, ნებისმიერ სხვა ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია აქტივის მუშა მდგომარეობაში მოყვანასთან მისი განზრახული გამოყენებისთვის, ასევე ობიექტების დემონტაჟისა და გატანისა და იმ ნაკვეთის აღდგენის ხარჯებს, სადაც ისინი განთავსებულია, და მოზიდული სახსრების კაპიტალიზებულ ხარჯებს. კაპიტალში შეტანილი საინვესტიციო საკუთრების შემთხვევაში, ღირებულება განისაზღვრება როგორც საინვესტიციო საკუთრების სამართლიანი ღირებულება საწყისი აღიარებისას.

საინვესტიციო საკუთრების ამოღებიდან ნებისმიერი მოგება თუ ზარალი (გამოთვლილი როგორც ამოღებიდან წმინდა ამონაგებსა და ობიექტის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) ექვემდებარება აღიარებას მოგებას ან ზარალში.

ფულადი სახსრები და ფულის ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს შეუზღუდავ საბანკო ნაშთებს არაუმეტეს სამი თვისა დაფარვის ვადით.

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

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება. გაუფასურებიდან ზარალის აღიარება ხდება მოგებას ან ზარალში, როცა ისინი წარმოიქმნა ერთი ან რამდენიმე მოვლენის შედეგად („ზარალის მოვლენები“), რომლებიც წარმოიქმნა ფინანსური აქტივის საწყისი აღიარების შემდეგ და რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსური აქტივიდან ან ფინანსური აქტივების ჯგუფიდან, რომლებიც ექვემდებარება უტყუარ შეფასებას, მომავალი სავარაუდო ფულადი ნაკადების მოცულობასა თუ ვადებზე. თუკი კომპანია გადაწყვეტს, რომ არ არსებობს იმის ობიექტური მტკიცებულება, რომ გაუფასურება წარმოიქმნა ინდივიდუალურად შეფასებული ფინანსური აქტივისთვის, იმისდა მიუხედავად, არის ის მნიშვნელოვანი თუ არა, კომპანია შეიტანს აქტივის საკრედიტო ზარალის ანალოგიური მაჩვენებლების მქონე ფინანსური აქტივების ჯგუფში და ერთობლივად აფასებს მათ გაუფასურების მხრივ. კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივის გაუფასურების განსაზღვრისას გათვალისწინებულ ძირითად ფაქტორებს წარმოადგენს მისი ვადაგადაცილების სტატუსი და შესაბამისი უზრუნველყოფის, თუკი ასეთი არსებობს, რეალიზების შესაძლებლობა. შემდეგი სხვა ძირითადი კრიტერიუმები ასევე გამოიყენება იმის ობიექტური მტკიცებულების განსაზღვრისთვის, რომ წარმოიქმნა ზარალი გაუფასურებიდან:

- კონტრაგენტი განიცდის მნიშვნელოვან ფინანსურ პრობლემებს, რაზეც მეტყველებს მისი საფინანსო ინფორმაცია, რომელსაც დაეფუძნება კომპანია;
- კონტრაგენტი განიხილავს გაკოტრებისა თუ ფინანსური რეორგანიზების შესაძლებლობას;
- ადგილი აქვს კონტრაგენტის საგადახდელო სტატუსის არახელსაყრელ ცვლილებას იმ ეროვნული თუ ლოკალური ეკონომიკური ცვლილების გამო, რომელსაც გავლენა აქვს კონტრაგენტზე;
- უზრუნველყოფის ოდენობა, თუკი ასეთი არსებობს, მნიშვნელოვან მცირდება ბაზარზე გაუარესებული სიტუაციის გამო.

თუკი ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული გაუფასურებული აქტივის პირობები ექვემდებარება გადახედვას ან სხვაგვარად ცვლილებას კონტრაგენტის ფინანსური სირთულეების გამო, გაუფასურების შეფასება ხდება საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით პირობების ცვლილებამდე. ამის შემდეგ გადაფასებული აქტივის აღიარება აღარ

თანდართული შენიშვნები გვერდებზე 5-დან 22-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ხორციელდება, ხოლო ახალი აქტივი ექვემდებარება აღიარებას სამართლიანი ღირებულებით, მხოლოდ თუკი ამ აქტივის რისკები და სარგებელი მნიშვნელოვნად შეცვლილია. ამაზე ჩვეულებრივ ცხადყოფს საწყისი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებასა და ახალი მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების ღირებულებას შორის მნიშვნელოვანი სხვაობა.

გაუფასურებისაგან ზარალის აღიარება ყოველთვის ხდება აქტივის საბალანსო ღირებულების ჩამოსაწერად, გათვალისწინებული რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებამდე (იმ მომავალი საკრედიტო ზარალის გარდა, რომელიც არ იქნა გაწეული), დისკონტირებული აქტივის საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. უზრუნველყოფილ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში ფულადი სახსრების მოსალოდნელი მომავალი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება ასახავს იმ ფულადი სახსრების ნაკადებს, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას დაგირავებული ობიექტის გასხვისებით შედეგად უზრუნველყოფის მიღებიდან გაყიდვაზე დანახარჯების გამოკლებით, იმისდა მიუხედავად, თუ არსებობს გასხვისების ალბათობა.

თუკი მომდევნო პერიოდში გაუფასურებიდან ზარალის თანხა მცირდება, და ეს შემცირება შეუძლება იყოს ობიექტურად დაკავშირებული გაუფასურების აღიარების შემდგომ წარმოქმნილ მოვლენასთან (მაგალითად, მოვალის საკრედიტო რეიტინგის გაუმჯობესება), გაუფასურებიდან ადრე აღიარებული ზარალი ექვემდებარება სტორნირებას რეზერვის ანგარიშის კორექტირების გზით წლის მოგებასა თუ ზარალის მეშვეობით.

უიმედო აქტივები ჩამოიწერება შესაბამისი გაუფასურებისთვის განსაზღვრული რეზერვის ხარჯზე მას შემდეგ, რაც აქტივის აღდგენისთვის ყველა აუცილებელი პროცედურა იქნა დასრულებული და განსაზღვრულია ზარალის ოდენობა. ადრე ჩამოწერილი თანხების შემდგომი აღდგენა მიეკუთვნება გაუფასურებიდან ზარალის ანგარიშის კრედიტულ ბრუნვას წლის მოგებისა თუ ზარალის შემადგენლობაში.

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.

მოზიდული სახსრები. მოზიდული სახსრების საწყისი აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, ტრანზაქციის წარმოქმნილ დანახარჯების გამოკლებით, და შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში კანონმდებლობის მიხედვით, რომელიც მიღებულია ან შევიდა ძალაში საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის.

2017 წლის 1 იანვრამდე მოგება/(ზარალზე) დარიცხული გადასახადი მოიცავდა მიმდინარე გადასახადს და გადავადებულ გადასახადს და აღიარებული იყო წლის მოგებასა ან ზარალში, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც აღიარებული იყო სხვა მთლიან შემოსავალში ან უშუალოდ კაპიტალში, ვინაიდან მიეკუთვნებოდა იმ ტრანზაქციებს, რომლებიც ასევე აღიარებული იყო იმავე ან სხვა პერიოდში სხვა მთლიან შემოსავალში ან უშუალოდ კაპიტალში.

მიმდინარე გადასახადი წარმოადგენს თანხას, რომლის გადახდა ან ანაზღაურება საგადასახადო ორგანოებისადმი მოსალოდნელია მიმდინარე და წინა პერიოდების დასაბეგრი მოგებასა ან ზარალთან მიმართებაში. დასაბეგრი მოგება ან ზარალი დაეფუძნება საპროგნოზო მაჩვენებლებს, თუკი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება იქნება დამტკიცებული შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების წარდგენამდე.

ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის გადავადებული მოგების გადასახადი გამოითვლება საბალანსო ვალდებულებების მეთოდით საგადასახადო ზარალის გადატანასთან და აქტივებისა და ვალდებულების დასაბეგრი ბაზასა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის დროითი 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 სტორნირებული ან იქნება გამოყენებული გადავადებული საგადასახადო ზარალი.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

გადავადებული საგადასახდო აქტივები გამოსაქვითი დროითი სხვაობისთვის და გადავადებული საგადასახდო 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.

გადავადებული მოგების გადასახადის მხრივ აქტივები და ვალდებულებები ექვემდებარება ურთიერთჩათვლას, როდესაც არსებობს მიმდინარე საგადასახდო აქტივების მიმდინარე საგადასახდო ვალდებულებების ხარჯზე ჩათვლის სამართლებრივად აღსრულებადი უფლება და როდესაც გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივები და ვალდებულებები მიეკუთვნება იმ მოგების გადასახადს, რომლის მობილიზებასაც ახდენს ერთი და იმავე საგადასახდო ორგანო ერთი და იმავე დასაბეგრი სუბიექტისგან ან სხვადასხვა დასაბეგრი სუბიექტისგან, ე.ი. არსებობს ნაშთების ნეტო-საფუძველზე დარეგულირების განზრახვა.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ შეიტანა ცვლილება საქართველოს საგადასახდო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიები (ბანკების, საკრედიტო კავშირების, სადაზღვევო კომპანიების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა 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 გადაიხდებოდა გადათვლილი 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. 2017 წლის 1 იანვრიდან მიღებული მოგებიდან რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის გადახდილი დივიდენდები არ იბეგრება.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე პერიოდში დაგროვილი მოგებიდან დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით მთლიანი ღირებულებით, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახდო კრედიტით, რომელიც გამოთვლილია როგორც კორპორატიული მოგების გადასახადის წილი, რომელიც გამოცხადებული და გადახდილია დასაბეგრი მოგებიდან, იმავე პერიოდის საერთო წმინდა მოგებასთან შედარებით, გამრავლებული გასანაწილებელ დივიდენდებზე. თუმცა საგადასახდო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს ფაქტობრივ მოგების გადასახადს, რომელიც დაირიცხება დივიდენდების განაწილებაზე.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადის აღრიცხვა ხდება მოგების გადასახადის ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადებულ იქნა დივიდენდები, გადახდის ფაქტიური თარიღსა თუ იმ პერიოდის მიუხედავად, რომელზედაც გადაიხდებოდა დივიდენდები. შედეგად, კომპანიამ შეწყვიტა ყველა გადავადებული საგადასახდო აქტივისა და ვალდებულების აღიარება, 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, და ასახა შესაბამისი გავლენა 2016 წლის მოგება-ზარალში. მოგების გადასახადის პირობითი ვალდებულება, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას დივიდენდების გადახდისას, არ ექვემდებარება აღიარებას ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

დივიდენდები განაწილებასთან ერთად, კვლავინდებურად ექვემდებარება გადახდას გადასახადი ხარჯებსა თუ სხვა გადახდებზე, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივებისა თუ მომსახურების უსასყიდლო მიწოდებასა და წარმომადგენლობით ხარჯებზე, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახდო კოდექსის დადგენილ მაქსიმალურ თანხას. შეღავათიანი საგადასახდო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული იურიდიული პირებისთვის გადახდილ ავანსები და სხვა გარკვეული ოპერაციები ასეთ ორგანიზაციებთან, ასევე ფიზიკური პირებისთვის ან არარეზიდენტებისთვის გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები, სხვა გადასახადებთან ერთად, იმ საგადასახდო შეღავათის გამოკლებით, რომლებიც მოთხოვილია იმ ავანსების სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებსა თუ მომსახურებაზე, რომლებიც გადახდილია შეღავათიანი საგადასახდო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული იურიდიული პირებისთვის ან ფიზიკური პირებისთვის თუ არარეზიდენტებისთვის გაცემული სესხების დასაფარად, აისახება გადასახადებში, მოგების გადასახადის გარდა, საოპერაციო ხარჯების შემადგენლობაში.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული დამატებითი ღირებულების გადასახადი ექვემდებარება გადახდას საგადასახდო ორგანოებისთვის, თუკი უფრო ადრე მოხდა (ა) კლიენტებისგან დებიტორული დავალიანების ამოღება ან (ბ) მყიდველებისთვის საქონლისა თუ მომსახურების მიწოდება. შემოსვლის დღე, როგორც წესი, ანაზღაურდება გამოსვლის დღე-სთან შედარებით დღე-ის ინვოისის მიღებისას. საგადასახდო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღე-ის გადახდა ნეტო-საფუძველზე. გაყიდვებისა და შეძენასთან დაკავშირებული დღე-ის აღიარება ხდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მთლიანი მოცულობის საფუძველზე და გაიწერება ცალკე როგორც აქტივი და ვალდებულება. თუკი შექმნილია რეზერვი დებიტორული ვალდებულების გაუფასურებისთვის, გაუფასურებიდან ზარალის ასახვა ხდება დავალიანების მთლიანი თანხით, დღე-ის ჩათვლით.

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები. მარაგების შეფასება ხდება თვითღირებულებისა და რეალიზაციის წმინდა ღირებულების მნიშვნელობებიდან უმცირესით. სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება ეფუძნება ინდივიდუალურ პოზიციას და მოიცავს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების შეძენაზე გაწეულ ხარჯებს, წარმოებისა თუ კონვერსიის ხარჯებს, ასევე სხვა ხარჯებს, რომლებიც გაწეულია მათი არსებულ ადგილმდებარეობასა და მდგომარეობაში მოყვანისთვის. წარმოებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგებისა და დაუსრულებელი წარმოების შემთხვევაში მარაგები მოიცავს საწარმოო ზედნადები ხარჯების შესაბამის წილს, რომელიც ეფუძნება ჩვეულებრივ საექსპლუატაციო სიმძლავრეს. კაპიტალში შეტანილი მარაგების შემთხვევაში, ღირებულება განისაზღვრება როგორც მარაგების სამართლიანი ღირებულება მათი საწყისი აღარებისას.

რეალიზაციის წმინდა ფასი არის გაყიდვის საანგარიშო ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, წარმოების დასრულებაზე საანგარიშო ხარჯებისა და გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით.

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 შემენისთვის წინასწარი გადახდა გადაიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე მას შემდეგ, რაც კომპანიამ მიიღო აქტივზე კონტროლი და არსებობს იმის შესაძლებლობა, რომ კომპანია 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 თუ მომსახურება არ იქნება მიღებული, წინასწარი გადახდის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება, ხოლო გაუფასურებიდან შესაბამისი ზარალი აისახება წლის მოგებას ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი. საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირებულია როგორც კაპიტალი.

დამატებითი გადახდილი კაპიტალი. დამატებითი გადახდილი კაპიტალი წარმოადგენს სხვაობას კაპიტალში შეტანილი აქტივების ნომინალურ და სამართლიან ღირებულებებს შორის.

დივიდენდები. დივიდენდები აისახება როგორც ვალდებულებები და გამოიქვეთება კაპიტალიდან იმ პერიოდში, როდესაც ისინი იქნა გამოცხადებული და დამტკიცებული. საანგარიშო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცებამდე გამოცხადებული ნებისმიერი დივიდენდების გამჟღავნება ხდება მომდევნო მოვლენების შესახებ შენიშვნაში. კომპანიის სავალდებულო საბუღალტრო ანგარიშგება წარმოადგენს მოგებისა და სხვა ასიგნებების განაწილების საფუძველს.

შემოსავლების აღიარება

საქონლის გაყიდვა. ბიზნისის გაყიდვიდან მოგების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით, ფასდაკლებების ან სხვა ანალოგიური დანამატების გამოკლებით.

ბიზნისის გაყიდვიდან შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძვლიანი მტკიცებულება, ჩვეულებრივ ყიდვა-გაყიდვის დადებული ხელშეკრულებისა და სახელმწიფო რეესტრიდან ამონაწერის სახით, რომლებიც ადასტურებს შემდეგს:

- ფლობის მნიშვნელოვანი რისკი და სარგებელი გადაცემულია კლიენტისთვის;
- შესაძლებელია ანაზღაურების აღდგენა;
- დაკავშირებული ხარჯები და ბიზნისის შესაძლო დაზარუნება შეიძლება იყოს უტყუარო შეფასებული;
- ადგილი აღარ აქვს ბიზნისის მართვაში მონაწილეობას;
- შემოსავლის თანხა შეიძლება იყოს სანდოდ შეფასებული.

კლიენტებისგან მიღებული დეპოზიტების და შენატანები, შემოსავლის აღიარების ზემომითითებული კრიტერიუმების შესრულებამდე, შეიტანება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მარაგებზე წინასწარი გადახდების მუხლში.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავლის აღიარება ხდება დროის პროპორციულად ეფექტური საპროცენტო განკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

თანამშრომელთა ბენეფიტები. თანამშრომლებისთვის გადახდების მოკლევადიანი ვალდებულების შეფასება ხდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და განეკუთვნება ხარჯებს შესაბამისი მომსახურების გაწევისთანავე. ვალდებულების აღიარება ხდება იმ თანხით, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, იქნება გადახდილი მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ფარგლებში, თუკი კომპანიას აქვს შესაბამისი იურიდიული ან კონსტრუქციულ ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა თანამშრომლის მიერ გაწეული წინა მომსახურების საფუძველზე, და ეს ვალდებულებია შეიძლება იყოს სანდოდ შეფასებული.

საბუღალტრო შეფასებებში ცვლილებები

გამოცემის შემდეგ ფინანსური ანგარიშგების შესწორება. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების ნებისმიერი ცვლილება, მისი გამოცემის შემდეგ, მოითხოვს კომპანიის იმ მენეჯმენტის თანხმობას, რომელმაც დაამტკიცა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება გამოსაცემად.

4 სააღრიცხვო პოლიტიკაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი შეფასებები და დაშვებები

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

საქმიანობის უწყვეტობა. მენეჯმენტმა მოამზადა მოცემული ფინანსური ანგარიშგება საქმიანობის უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე. ამ გადაწყვეტილების მიღებისას მენეჯმენტი ითვალისწინებდა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას, მიმდინარე განზრახვებს, ოპერაციათა მომგებიანობას და ფინანსურ რესურსებთან წვდომას, ასევე გააანალიზა ფინანსურ ბაზრებზე არსებული სიტუაციის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე.

2018 წლის აგვისტოში მენეჯმენტმა დაადგინა, რომ შპს „მშენებელი 3“-მა არ შეასრულა სასესიო ხელშეკრულების (2015 წლის 10 ივლისით დათარიღებული) ვალდებულებები შპს „მოვატ ჯორჯია“-ს წინაშე, ხოლო ამ სესხის გარანტი იყო შპს „ვილა მონტე“, რომელიც გარანტირებს შპს „მშენებელი 3“-ის გადახდებზე ვალდებულების შესრულებას 3,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით. გარდა ამისა, შპს „ვილა მონტე“-ს კუთვნილი უძრავი ქონება, დარეგისტრირებულია როგორც პირველი რიგის უზრუნველყოფა შპს „მოვატ ჯორჯია“-ს სასარგებლოდ, რაც უზრუნველყოფს შპს „მშენებელი 3“-ის ვალდებულებებს ზემომითითებული სასესიო ხელშეკრულების შესაბამისად (იხ. შენიშვნა 9).

დეფოლტის მომენტში შპს „მოვატ ჯორჯია“-ს წინაშე შპს „მშენებელი 3“-ის გადასახდელი საერთო ვალდებულება შეადგენდა 2,118,378 აშშ დოლარს, რაც, სასესიო ხელშეკრულების თანახმად, უნდა იყოს დაფარული გარანტორის - შპს „ვილა მონტე“-ს მიერ. კომპანიის ფულადი ვალდებულების აღიარებამ მნიშვნელოვნად გაზარდა კომპანიის ვალდებულებები, რომლებიც ვერ დაიფარება მისი მიმდინარე აქტივებით (საინვესტიციო საკუთრებისა თუ მარაგების გაყიდვის გარეშე). გარდა ამისა, შპს „მოვატ ჯორჯია“-ს წინაშე ვალდებულების დასაფარავად, შპს „მოვატ ჯორჯიამ“ მოხდინა აღსრულება შპს „ვილა მონტე“-ს უძრავ ქონებასთან მიმართებაში, რის შედეგადაც კომპანიას არ შეუძლია ჩვეულებრივი საქმიანობის გაგრძელება. შესაბამისად, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულ იქნა არა საქმიანობის უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე, არამედ, უფრო მეტად, ლიკვიდაციის პრინციპის საფუძველზე.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების წარდგენაში არ იქნა შეტანილი რაიმე ცვლილება, ვინაიდან, 2017 წლის მდგომარეობით, გადახდას არ ექვემდებარებოდა არც სესხი და არც გარანტია და, შესაბამისად, წარმოდგენილია როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები. შესაბამისად, არ იქნა შეტანილი რაიმე ცვლილებები საინვესტიციო საკუთრების წარდგენაში, ვინაიდან, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიისთვის არ იყო აღვილებელი საინვესტიციო ქონების განკარგვა მომდევნო თორმეტი თვის განმავლობაში. თუმცა, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ვალდებულებები რეკლასიფიცირებულ იქნა მიმდინარე ვალდებულებებში.

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების საწყისი აღიარება. თავისი ჩვეულებრივი საქმიანობისას კომპანია აწარმოებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ასს 39 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. მოსაზრება გამოიყენება იმის განსაზღვრისთვის, თუ არის შეფასებული ტრანზაქციები საბაზრო ან არასაბაზრო პროცენტული განაკვეთებით, თუკი ასეთი ტრანზაქციებისთვის არ არსებობს აქტიური ბაზარი. მოსაზრების საფუძველს წარმოადგენს დაუკავშირებელ მხარეებთან ანალოგიური ოპერაციების ფარგლებში ფასწარმოქმნა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთების ანალიზი. დაკავშირებულ მხარეთა ნაშთების პირობები გამჟღავნებულია შენიშვნაში 7.

ძირითადი საშუალებების მარგი გამოყენების ვადა. ძირითადი საშუალებების 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, როგორიცაა 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.

5 ახალი ან შესწორებული სტანდარტებისა და განმარტებების გამოყენება

შემდეგი შეცვლილი სტანდარტები შევიდა ძალაში 2017 წლის 1 იანვრიდან, თუმცა არ მოახდინა არსებითი გავლენა კომპანიაზე.

- ინფორმაციის გამჟღავნების ინიციატივა - ბასს (IAS) 7-ის შესწორებები (გამოცემულია 2016 წლის 29 იანვარს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც 2017 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდგომ). ახალი გამჟღავნებები ჩართულია შენიშვნაში 28.
- არარეალიზებულ ზარალზე გადავადებული საგადასახადო აქტივების აღიარება - ბასს (IAS) 12-ის შესწორება (გამოცემულია 2016 წლის 19 იანვარს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2017 წლის 1 იანვრიდან ამ თარიღის შემდგომ).
- ფასს 12-ის შესწორებები, ჩართული „2014-2016 წლების ციკლის ფასს-ის ყოველწლიური გაუმჯობესებებში“ (გამოცემულია 2016 წლის 8 დეკემბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2017 წლის 1 იანვარს ან თარიღის შემდგომ).

შემდეგი შეცვლილი სტანდარტები შევიდა ძალაში 2018 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ არ მოახდინა არსებითი გავლენა კომპანიაზე.

„ფინანსური ინსტრუმენტები“ ფასს 9-ის გამოყენება. კომპანია გამოიყენებს „ფინანსური ინსტრუმენტები“ ფასს 9-ს 2018 წლის 1 იანვრიდან. კომპანიამ გადაწყვიტა, არ გადახედოს შესაძარბეელი მაჩვენებლები და აღიარა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების ნებისმიერი კორექტირება სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის (2018 წლის 1 იანვარი) დარიცხულ გაუნაწილებელ მოგებაში. შესაბამისად, „ფინანსური ინსტრუმენტები: გამჟღავნებები“ ფასს 7-ის გადახედვით მოთხოვნები გამოყენებულ იქნა მხოლოდ მიმდინარე პერიოდთან მიმართებაში. შესაძარბეელი პერიოდის გამჟღავნებები იმეორებს იმ გამჟღავნებებს, რომლებიც განხორციელდა წინა წელს.

მიმდინარე პერიოდში გამოყენებული არსებითი ახალი სააღრიცხვო პოლიტიკა აღწერილია შენიშვნაში 3. 2018 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და ასევე გამოყენებადი შესაძარბეელი ინფორმაცია აღწერილია შენიშვნაში 23.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

შენიშვნაში 11 გამჟღავნებული ფულადი სახსრებისა და ფულის ეკვივალენტების ყველა კლასი დაექვემდებარა რეკლასიფიკაციას სესხიდან და დებიტორული დავალიანების შეფასების კატეგორიიდან, ბასს (IAS) 39-ის შესაბამისად, ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასების კატეგორიაში, ფასს (IFRS) 9-ის შესაბამისად, სტანდარტის მიღების თარიღისთვის. სავარაუდო საკრედიტო ზარალის რეზერვი (ECL) ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების ნაშთებისთვის იყო უმნიშვნელო.

„მყიდველებთან ხელშეკრულებიდან ამონაგები“ ფასს 15-ის გამოყენება. კომპანიამ გამოიყენება ფასს (IFRS) 15-ზე გადასვლის გამარტივებული მეთოდი და გადაწყვიტა გამოიყენოს პრაქტიკული ხერხი, რომელიც ხელმისაწვდომია გადასვლის გამარტივებული მეთოდისთვის. ჯგუფი გამოიყენებს ფასს (IFRS) 15-ს რეტროსპექტულად მხოლოდ იმ კონტრაქტებთან მიმართებაში, რომლებიც არ იყო დასრულებული თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის (2018 წლის 1 იანვარი).

ფასს 15-ის გამოყენებამ გამოიწვია სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება. ფასს 15-ის გამოყენებიდან ძირითადი ცვლილებები განმარტება შემდეგით:

- ხელშეკრულების ცვლილების აღრიცხვა;
- შესრულების მხრივ დამატებითი ვალდებულების გამოვლენა,
- ცვალებადი მოსაზრების აღრიცხვა,
- მნიშვნელოვანი ფინანსური შემდგენლის აღრიცხვა,
- კლიენტების ლოიალობის პროგრამების აღრიცხვა,
- მოგების აღიარების დროის მხრივ ცვლილება (დროთა განმავლობაში თუ პირიქით),
- დაბრუნების აღრიცხვა,
- ლიცენზიების აღრიცხვა,
- კონტრაქტის მიღებაზე ხარჯების აღრიცხვა,
- კონტრაქტის შესრულებაზე ხარჯების აღრიცხვა,
- საკონტრაქტო აქტივებისა და სახელშეკრულებო ვალდებულებების წარდგენა,
- სხვა.

ფასს (IFRS) 15-ის გამოყენებამ არ მოახდინა არსებითი გავლენა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე, ამიტომ კორექტირება არ იქნა განხორციელებული.

შემდეგი შეცვლილი სტანდარტები შევიდა ძალაში კომპანიისთვის 2018 წლის 1 იანვრიდან, თუმცა არ მოახდინა არსებითი

თანდართული შენიშვნები გვერდებზე 5-დან 22-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გავლენა კომპანიაზე:

- „წილის საფუძველზე გადახდები“ ფასს 2-ის შესწორებები (გამოცემულია 2016 წლის 20 ივნისის და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2018 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ).
- ფასს 4-ის შესწორებები - „ფინანსური ინსტრუმენტები“ ფასს 4-ის გამოყენება „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ ფასს 4-თან მიმართებაში“ (გამოცემულია 2016 წლის 12 სექტემბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2018 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ იმ იურიდიული პირებისთვის, რომლებმაც გადაწყვეტეს გამოიყენონ დროებითი გათავისუფლება ან როდესაც იურიდიული პირი პირველად გამოიყენებს ფასს 9-ს იურიდიული პირებისთვის, რომლებმაც გადაწყვეტეს გამოიყენონ დარიცხვის მეთოდი).
- 2014-2016 წლების ციკლის ფასს-ის ყოველწლიური გაუმჯობესება - ფასს 1-სა და ბასს 8-ის შესწორებები (გამოცემულია 2016 წლის 8 დეკემბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2018 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდგომ).
- „უცხოურ ვალუტასთან ოპერაციების და წინასწარი განხილვა“ საერთაშორისო საბუღალტრო ანგარიშგების განმარტების კომიტეტი (IFRIC) 22 (გამოცემულია 2016 წლის 8 დეკემბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2018 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ).
- „საინვესტიციო საკუთრების გადაცემა“ ბასს (IAS) 40-ის შესწორებები (გამოცემულია 2016 წლის 8 დეკემბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2018 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ).

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები

გამოცემულია ზოგიერთი ახალი სტანდარტი და განმარტება, რომლებიც აუცილებელია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2019 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდგომ და რომლებიც კომპანიას არ მიუღია ვადამდელად.

აქტივების გაყიდვა ან შეტანა ინვესტორსა და მის ასოცირებულ თუ ერთობლივ საწარმოს შორის - ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის შესწორებები (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ამ თარიღიდან ან ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ განსზღვრული თარიღიდან). ეს შესწორებები ასწორებს ფასს 10-სა და ბასს 8-ის შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის ასოცირებულ თუ ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვას ან შეტანასთან მიმართებაში. შესწორებების ძირითადი შედეგი მდგომარეობს იმაში, რომ მთლიანი მოგებისა თუ ზარალის აღიარება ხდება, როდესაც ტრანზაქციაში მონაწილეობს ბიზნესი. ნაწილობრივი მოგებისა თუ ზარალის აღიარება ხდება, როდესაც ტრანზაქციაში მონაწილეობს აქტივები, რომლებიც არ წარმოადგენს ბიზნესს, იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც ეს აქტივები ეკუთვნის შვილობილ კომპანიას.

„იჯარა“ ფასს (IFRS) 16 (გამოცემულია 2016 წლის 16 იანვარს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2019 წლის 1 იანვარს 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 დასაწყისში და, თუკი საიჯარო გადახდები ხორციელდება დროთა განმავლობაში, ასევე ღებულობს დაფინანსებას. შესაბამისად, ფასს (IFRS) 16 აუქმებს იჯარის კლასიფიკაციას საოპერაციო ან ფინანსური იჯარის სახით, როგორც ამას მოითხოვს ბასს (IAS) 17, და ამის ნაცვლად შემოაქვს ერთი მოიჯარისთვის შეფასების მოდელი. მოიჯარეები ვალდებული იქნებიან აღიარონ: (ა) აქტივები და ვალდებულებები იჯარის ყველა ხელშეკრულებაზე, რომელთა ვადა აღემატება 12 თვეს, თუკი საბაზისო აქტივს არ აქვს დაბალი ღირებულება; და (ბ) საიჯარო აქტივების ამორტიზაცია საიჯარო ვალდებულებების პროცენტებისგან ცალკე, მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის შესახებ ანგარიშგებაში. ფასს (IFRS) 16 ძირითადად ითვალისწინებს ფასს 17-ის მეიჯარის ბუღალტრული აღრიცხვის მოთხოვნებს. შესაბამისად, მეიჯარე განაგრძობს თავის იჯარის კლასიფიცირებას საოპერაციო ან ფინანსური იჯარის სახით და სხვადასხვაგვარად განახორციელებს იჯარის ამ ორი სახეობის აღრიცხვას.

კომპანიამ გადაწყვიტა, რომ გამოიყენებს სტანდარტს მისი სავალდებულო გამოყენების თარიღიდან - 2019 წლის 1 იანვარი, მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით შესაძარბელი მონაცემების გადათვლის გარეშე. ქონების იჯარისთვის გამოყენების უფლების მქონე აქტივების შეფასება ხდება სტანდარტზე გადასვლისას ისეთი სახით, თითქმის ახალი წესები ყოველთვის გამოიყენებოდა. ყველა დანარჩენი გამოყენების უფლების მქონე აქტივის შეფასება ხდება საიჯარო ვალდებულების თანხით გამოყენებისას (ნებისმიერი წინასწარ გადახდილი თუ დარიცხული ხარჯების გათვალისწინებით).

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს იჯარის ფარგლებში გამოუხმობი ან გრძელვადიანი ვალდებულებები.

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები (გაგრძელება)

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 ანაცვლებს 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, მზღვევლის 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). მზღვევლები აღიარებენ დაზღვევის ხელშეკრულებათა ჯგუფიდან მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი ახორციელებენ სადაზღვევო დაფარვას და რისკისგან გათავისუფლების მიხედვით. თუკი ხელშეკრულებათა ჯგუფი არის ან გახდება ზარალიანი, კომპანია დაუყოვნებლივ აღიარებს ზარალს.

IFRIC 23 განმარტება „საგადასახადო შემოსავლებთან მიმართებაში გაურკვევლობა“ (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს და შედის ძალაში 2019 წლის იანვრიდან დაწყებული პერიოდებისთვის და ამ თარიღის შემდგომ). ბასს (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 ბასს (IAS) 12-ის მოთხოვნები აღიარებასა და შეფასებასთან დაკავშირებით, როდესაც არსებობს გაურკვევლობა მოგების გადასახადის რეჟიმების მხრივ. კომპანია უნდა განსაზღვროს, თუ უნდა იყოს 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. კომპანია უნდა ხელმძღვანელობდეს იმით, რომ საგადასახადო ორგანო შეამოწმებს იმ თანხებს, რომელთა შემოწმების უფლება მას გააჩნია, და სრულად უნდა იცოდეს ამასთან დაკავშირებული ინფორმაცია ასეთი შემოწმების ჩატარებისას. თუკი კომპანია დაასკვნის, რომ ნაკლებად სავარაუდოა, რომ საგადასახადო ორგანო გამოიყენებს გაურკვეველ საგადასახადო რეჟიმს, გაურკვევლობის გავლენა იქნება ასახული შესაბამისი დასაბეგრი მოგებისა თუ ზარალის, დასაბეგრი ზაზების, გამოყენებული საგადასახადო ზარალის, გამოყენებული საგადასახადო კრედიტებისა თუ საგადასახადო განაკვეთების განსაზღვრისას, უფრო სავარაუდო თანხისა ან მოსალოდნელი ღირებულების გამოყენების გზით, იმისადა მიხედვით, თუ რომელი მეთოდისგან კომპანია მოელის გაურკვევლობის უკეთ გადაწყვეტას. კომპანია ასახავს იმ ფაქტებისა და გარემოებების ან ახალი ინფორმაციის ცვლილების გავლენას, რომლებიც ზემოქმედებს ახდენს განმარტებით მოთხოვნილ მოსაზრებებსა თუ შეფასებებზე, ისევე როგორც ბუღალტრულ შეფასებაში ცვლილებაზე. ფაქტებსა და გარემოებებში ან ახალ ინფორმაციაში ცვლილებების, რომლებსაც შეუძლია გამოიწვიოს მოსაზრებისა თუ შეფასების გადაფასება, მაგალითები მოიცავს, მათ შორის საგადასახადო ორგანოს შემოწმებასა და ქმედებას, საგადასახადო ორგანოს მიერ დადგენილ წესებში ცვლილებებს, საგადასახადო ორგანოს შემოწმებისთვის ამოწურული მოქმედების ვადას ან განმეორებითი საგადასახადო შემოწმების რეჟიმს. ცალკეული შეუთანხმებლობა ან უთანხმოება გადასახადო ორგანოს მხრიდან საგადასახადო რეჟიმთან დაკავშირებით, ნაკლებად სავარაუდოა, რომ გამოიწვიოს ისეთი ფაქტებისა და გარემოებების ან ახალი ინფორმაციის ცვლილება, რომელიც ზემოქმედებას ახდენს განმარტებით მოთხოვნილ მოსაზრებებსა და შეფასებებზე.

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 სავალო 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 გონიერულ კომპენსაციას, რომელიც უდრის საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის მატების ეფექტის მიმდინარე ღირებულებას 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 ცვლილებებისა მოგებას ან ზარალზე ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით.

ბასს (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-ის პრივილეგიურულ აქციებსა და ანალოგიურ ინსტრუმენტებში გრძელვადიან 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.

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები (გაგრძელება)

2015-2017 წლების ციკლის ფას-ის ყოველწლიური გაუმჯობესებები - ფასს 3, ფასს 11, ბასს 12 და ბასს 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 კონტროლი, იმ მოთხოვნების შესაბამისად, როდესაც ასოცირებული კომპანია ხდება ერთობლივი საწარმო, ან პირიქით. ბასს (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 ბასს (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 ამოწურული.

ბასს (IAS) 19 „გეგმის შესწორება, შემცირება ან დაფარვა“ შესწორება (გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს და შედის ძალაში წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2019 წლის 1 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 - ბასს 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. ბასს 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 მომხმარებლებისთვის.

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.

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 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).

არსებითობის განსაზღვრა - ბასს (IAS) 1 და ბასს 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. ინფორმაცია არის არსებითი, თუკი მისი გამოტოვებას, დამახინჯებას ან დაფარვას სავსებით საფუძვლიანად შეუძლია გავლენის მოხდენა იმ საერთო დანიშნულების ფინანსურ ანგარიშგებაზე, რომელშიც წარდგენილია ინფორმაცია კონკრეტული ანგარიშგაღებული კომპანიის შესახებ, და მომხმარებელთა მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე.

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები (გაგრძელება)

თუკი სხვაგვარად არ არის მითითებული, ახალი სტანდარტები და განმარტებები არ მოახდენს არსებით გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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.

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

ათასი ლარი	შენიშვნა	უშუალო მშობელი კომპანია	სხვა მნიშვნელოვანი აქციონერები	ძირითადი მმართველი პერსონალი	სხვა დაკავშირებული მხარეები
ხელფასები და ბონუსები		-	-	36	-

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

ათასი ლარი	შენიშვნა	უშუალო მშობელი კომპანია	სხვა მნიშვნელოვანი აქციონერები	ძირითადი მმართველი პერსონალი	სხვა დაკავშირებული მხარეები
ხელფასები და ბონუსები		-	-	71	-

8 საინვესტიციო საკუთრება

ათასი ლარი	2018	2017	2016
საინვესტიციო საკუთრება ღირებულებით 1 იანვრისთვის	1,239	1,344	1,344
დამატება	-	-	-
ამოღება	-	105	-
საინვესტიციო საკუთრება ღირებულებით 31 დეკემბრისთვის	1,239	1,239	1,344

კომპანიის საინვესტიციო საკუთრებას წარმოადგენს 15,856 კვადრატული მეტრის მიწის ნაკვეთი ბაკურიანში (საქართველო), შეტანილი კომპანიის კაპიტალში 2015 წელს. მენეჯმენტმა მოახდინა მიწის საინვესტიციო საკუთრების სახით კლასიფიცირება, ვინაიდან ამ საკუთრების მომავალი გამოყენება ჯერ კიდევ არ იყო განსაზღვრული. მიწის ნაკვეთის შეფასება ხდებოდა სამართლიანი ღირებულებით საწყისი აღიარებისას.

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მენეჯმენტის დავალებით, დამოუკიდებელმა შემფასებელმა შეაფასა საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება. სამართლიანი ღირებულება შეფასებულ იქნა ბოლოდროინდელი ტრანზაქციების საბაზრო ფასებისა ან უძრავი ქონების ანალოგიური ობიექტების დაკორექტირებული ფასების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების შეფასებით განისაზღვრა ღირებულებათა დიაპაზონი სამართლიანი ღირებულებიდან, რომელიც დაახლოებით უდრის საბალანსო ღირებულებას, სამართლიან ღირებულებამდე, რომელიც 10%-ით აღემატება საბალანსო ღირებულებას.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების მე-3 იერარქიას შეფასების მეთოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი დაუკვირვებადი კორექტირების გამო.

2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მენეჯმენტმა ჩაატარა საინვესტიციო საკუთრების შეფასება და განსაზღვრა, რომ საქონლის ღირებულებაში არ იქნა შეტანილი არსებითი ცვლილებები და, შესაბამისად, საინვესტიციო უძრავი ქონების ღირებულება რჩევა ისეთივე, როგორც 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მენეჯმენტის დავალებით, დამოუკიდებელმა შემფასებელმა შეაფასა 1,550 ათასი ლარის ოდენობის საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება. სამართლიანი ღირებულება შეფასებულ იქნა ბოლოდროინდელი ტრანზაქციების საბაზრო ფასებისა ან უძრავი ქონების ანალოგიური ობიექტების დაკორექტირებული ფასების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების შეფასებით განისაზღვრა ღირებულებათა დიაპაზონი სამართლიანი ღირებულებიდან, რომელიც დაახლოებით უდრის საბალანსო ღირებულებას, სამართლიან ღირებულებამდე, რომელიც 10%-ით აღემატება საბალანსო ღირებულებას.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო საკუთრება 1,239 ათასი ლარის მოცულობით (2017 წელი: 1,239 ათასი ლარი) დაგირავებულია მესამე მხარეებთან მოზიდული სახსრების უზრუნველყოფის სახით. იხილეთ შენიშვნა 13.

9 მარაგები

ათასი ლარი	2018	2017	2016
ნაშთი იანვრისთვის	5,662	7,809	7,228
დამატებები	1,617	935	1,444
აღიარებული როგორც ხარჯი პერიოდის განმავლობაში	5,684	3,082	863
სულ მარაგები 31 დეკემბრისთვის	1,595	5,662	7,809

პერიოდის განმავლობაში ხარჯების სახით აღიარებული მარაგების ღირებულებამ, რომელიც ასახავს რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულებას, შეადგინა 5,684 ათასი ლარი (2016 წელი: 3,082 ათასი ლარი).

10 სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

ათასი ლარი	2018	2017	2016
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	9	196	18
საგადასახდო დებიტორული დავალიანება	51	48	-
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება 31 დეკემბრისთვის	60	244	18

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო დებიტორული დავალიანება წარმოადგენს თანხებს, რომლებიც ექვემდებარება მიღებას კომპანიის იმ კლიენტებისაგან, ვინც შეიძინა ბინა კომპანიისგან.

11 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათასი ლარი	2018	2017	2016
საბანკო ნაშთები გადასახდელი მოთხოვნისამებრ	227	112	43

თანდართული შენიშვნები გვერდებზე 5-დან 22-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბრისთვის	227	112	43
--	-----	-----	----

ფულისა და ფულის ეკვივალენტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხი შეიძლება იყოს შეჯამებული შემდეგნაირად 31 დეკემბრისთვის:

	2018	2017	2016
	საბანკო ნაშთები გადასახდელი მოთხოვნისამებრ	საბანკო ნაშთები გადასახდელი მოთხოვნისამებრ	საბანკო ნაშთები გადასახდელი მოთხოვნისამებრ
ათასი ლარი			
არც ვადაგადაცილებული და არც გაუფასურებული			
- [AAA რეიტინგი]			
- [AA-დან AA+-მდე რეიტინგი]	227	112	43
- [A-დან A+-მდე რეიტინგი]			
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბრისთვის	227	112	43

12 საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ თანხას საზოგადოების საწესდებო დოკუმენტაციაში. საწესდებო კაპიტალის მფლობელს უფლება აქვთ დივიდენდების მიღებაზე, რომლებიც პერიოდულად ცხადდება, და საზოგადოების კრებებზე ხმათა იმ რაოდენობაზე, რომელიც შესაბამეა კომპანიაში წილის ფლობის პროცენტს.

2018 და 2017 წლებში კომპანიის საწესდებო კაპიტალში ცვლილებები არ განხორციელებულა.

2016 წელს შპს GCF Real Estate-მა შეიტანა შპს „ვილა მონტე“-ს კაპიტალში ფულადი სახსრები 40 ათასი ლარის ოდენობით.

2015 წელს მიწის ნაკვეთი და 144 ბინა (იხ. შენიშვნები 6 და 7) შეტანილ იქნა კომპანიის კაპიტალში ნომინალური თანხით 3,914 ათასი ლარი. საინვესტიციო საკუთრებისა და მარაგების ღირებულება განსაზღვრულია, შესაბამისად, 1,337 ათასი და 5,288 ათასი ლარის ოდენობით, შეტანის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულების შეფასების გზით. შეტანილი აქტივების სამართლიან ღირებულებასა და კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას შორის 2,711 ათასი ლარის ოდენობის სხვაობა საწესდებო დოკუმენტაციაში აღიარებულია როგორც დამატებითი ანაზღაურებული კაპიტალი.

საინვესტიციო საკუთრებისა და მარაგების სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულ იქნა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, შპს ბიდიო (BDO), ანალოგიურ ადგილას მდებარე და ანალოგიური ფიზიკური მდგომარეობის მქონე ანალოგიური ობიექტებს ბოლოდროინდელი ტრანზაქციების საბაზრო ფასებისა ან გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი დაუკვირვებელი მონაცემები ეხებოდა მიწისა და ბინების მახასიათებლებში სხვაობას, რომლებისთვისაც შემფასებელი გამოიყენებდა 0-დან 30%-მდე კორექტირებას დაკვირვებად ფასებთან ან ტრანზაქციებთან მიმართებაში. სამართლიანი ღირებულება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების მესამე იერარქიას.

13 მოზიდული სახსრები

ათასი ლარი	2018	2017	2016
ვადიანი სესხები	-	7,458	3,918
სულ მოზიდული სახსრები	-	7,458	3,918

კომპანიის მოზიდული სახსრები დენომინირებულია ვალუტებში შემდეგნაირად 31 დეკემბრისთვის:

ათასი ლარი	2018	2017	2016
მოზიდული სახსრები დენომინირებული:			
- ლარი	-	-	-
- აშშ დოლარი	-	7,458	3,918
- ევრო	-	-	-

სულ მოზიდული სახსრები 31 დეკემბრისთვის

მარაგები და საინვესტიციო უძრავი ქონება დაგირავებულია უზრუნველყოფის სახით 2,833 ათასი ლარის ოდენობის სესხის უზრუნველსაყოფად (2017 წელი: 6,901 ათასი ლარი). იხილეთ შენიშვნები 8,9,13.

შპს „ვილა მონტე“ გამოდის „მშენებელი 3“-ის სესხის გარანტორად, რომელიც, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 4,666 ათას ლარს. სესხი ექვემდებარებოდა სრულ დაფარვას 2018 წლის 11 ივლისს, თუმცა „მშენებელი 3“-მა არ შეასრულა ეს ვალდებულება.

კომპანია არ იყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას უცხოურ ვალუტაში ვალდებულებისადმი ან საპროცენტო განკვეთებისადმი. სესხების საბალანსო ღირებულება და სამართლიანი ღირებულება შემდეგია:

ათასი ლარი	საბალანსო ღირებულება		სამართლიანი ღირებულება	
	2018	2017	2018	2017
ვადიანი სესხები	-	7,458	-	7,458
სულ მოზიდული სახსრები 31 დეკემბრისთვის	-	7,458	-	7,458

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

2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აღიარებულ იქნა 3,908 ათასი ლარის რეზერვი (2015 წელს: ნულოვანი) შპს „მოვატ ჯორჯია“-ს მიერ შპს „მშენებელი 3“-სთვის გაცემულ სესხზე, რომელზედაც კომპანია იყო გარანტორი. 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მენეჯმენტი ვარაუდობდა, რომ პრაქტიკულად დარწმუნებულია, რომ შპს „მშენებელი 3“-ს არ ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები თუ აქტივები სესხის დასაფარად და კომპანიას, როგორც გარანტორს, მოუწევდა სესხის დაფარვა დარიცხული პროცენტებით 2018 წლის აგვისტოში.

14 საოპერაციო ხარჯები

ათასი ლარი	შენიშვნა	2018	2017	2016
საინვესტიციო საკუთრების დემონტაჟი		-	49	-
მომსახურების საკომისიო		18	36	59
საკონსულტაციო საკომისიო		54	30	62
კომუნალური ხარჯები		34	19	1
გადასახადები		47	13	13
იჯარის ხარჯები		28	13	24
ძირითადი საშუალებების ამორტიზაცია		8	5	4
საკომუნიკაციო ხარჯები		3	2	14
ქონების დაზღვევა		-	1	8
სხვა		12	17	27
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები მოგების გამოკლებით		203	186	212

15 დაფინანსების ხარჯები

ათასი ლარი	შენიშვნა	2018	2017	2016
საპროცენტო ხარჯები		352	797	618
სულ დაფინანსების ხარჯები		352	797	618
სულ დაფინანსების ხარჯები, აღიარებული მოგებასა ან ზარალში				

16 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

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

საგადასახადო კანონმდებლობა. დაბეგვრის სისტემა საქართველოში არის შედარებით ახალი და მას ახასიათებს კანონმდებლობის ხშირი ცვლილება, ოფიციალური განცხადებები 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 სათანადოდ უზრუნველყო საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების თავისი განმარტებების საფუძველზე. თუმცა შესაბამისი სამთავრობო ორგანოების განმარტება შეიძლება განსხვავდებოდეს და მოახდინოს ამ სპეციალური დანიშნულების წინასწარ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ინფორმაციაზე გავლენა, თუკი ხელისუფლების ორგანოები წარმატებულად აღასრულებენ თავის განმარტებებს, შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი.

კაპიტალური ხარჯების მხრივ ვალდებულებები. 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას არ გააჩნდა სახელშეკრულებო ვალდებულებები მატერიალურ-საწარმოო მაგარების კაპიტალურ ხარჯებზე (2016 წელი: 343 ათასი ლარი).

დაგირავებული თუ შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს დაგირავებული აქვს შემდეგი აქტივები:

ათასი ლარი	შენიშვნა	2017	2016
		დაგირავებული აქტივები	დაგირავებული აქტივები
საინვესტიციო საკუთრება	8,13	1,239	1,322
მარაგები	9,13	5,662	7,809
სულ დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები 31 დეკემბრისთვის		6,901	9,131

17 ფინანსური რისკის მართვა

რისკის მართვის ფუნქცია კომპანიაში ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებსა და იურიდიულ რისკებთან მიმართებაში. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისა და ღირებულებასთან დაკავშირებული სხვა რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკსა და ლიკვიდობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ფუნქციის ძირითად ამოცანებს წარმოადგენს რისკის ლიმიტების დადგენა, ხოლო შემდგომ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკისადმი დაქვემდებარება რჩებოდა ამ საზღვრებში. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები

განკუთვნილია შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად, საოპერაციო და იურიდიული რიგების მინიმუმების მიზნით.

საკრედიტო რისკი. საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური დანაკარგების რისკი, თუკი კლიენტი ან ფინანსური ინსტრუმენტის ფარგლებში კონტრაგენტი არ ასრულებს თავის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს, და წარმოიქმნება ძირითადად კომპანიის ფულადი სახსრებისა და ფულის ეკვივალენტებიდან. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ არის დაქვემდებარებული არსებითი საკრედიტო რისკს.

საბაზრო რისკი. საბაზრო რისკი წარმოადგენს იმის რისკს, რომ საბაზრო ფასების ცვლილება, როგორცაა უცხოური ვალუტის კურსები, საპროცენტო განკვეთები და აქციათა ფასები, გავლენას მოახდენს კომპანიის შესავალსა თუ მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანია საბაზრო რისკის ზემოქმედების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში შემოსავლიანობის ოპტიმიზაციით.

კომპანია არ გამოიყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას მოგებასა თუ ზარალის ვოლატილურობის მართვისთვის.

სავალუტო რისკი. კომპანია ძირითადად დაქვემდებარებულია სავალუტო რისკისადმი აშშ დოლარში დენომინირებული სესხებისა და კრედიტებთან დაკავშირებით.

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2018			31 დეკემბერი 2017		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	-	(4,491)	(4,491)	-	(8,264)	(8,264)
სულ	-	(4,491)	(4,491)	-	(8,264)	(8,264)

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოადგენს იმის რისკს, რომ კომპანიას წარმოექმნება სირთულეები ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდობის მართვისადმი მდგომარეობს იმაში, რომ უზრუნველყოფილ იქნას, რამდენადაც ეს შესაძლებელია, ის, რომ მას ყოველთვის ჰქონოდეს საკმარისი ლიკვიდობა თავისი ვალდებულებების დროულად შესრულებისთვის, როგორც ჩვეულებრივი, ისე განსაკუთრებული პერიოდების დროს, კომპანიისთვის მიუღებელი ზარალისა თუ მისი რეპუტაციისადმი ზიანის მიყენების რისკის გარეშე.

მენეჯმენტი უზრუნველყოფს, რომ კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა იყოს დაფინანსებული სესხებითა და მოზიდული სახსრებით კომპანიის მოგების სტაბილიზებამდე. გარდა ამისა, მენეჯმენტი უზრუნველყოფს, რომ კომპანიას ჰქონოდეს საკმარისი ფულადი სახსრები, და ისინი ყოველთვის იყოს ხელმისაწვდომი იმ საკუთარი ფინანსური ვალდებულებების შესასრულებლად, რომლებიც წარმოიქმნება ყოველდღიური ოპერაციების დროს ან ზოგიერთ გაუთვალისწინებელ გარემოებებთან დაკავშირებით.

კომპანია გეგმავდა ფინანსური ვალდებულებების შესრულებას, 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბინების გაყიდვიდან მიღებული ფულადი ნაკადების ხარჯზე, თუმცა, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია ექვემდებარება ლიკვიდობის რისკს.

ქვემოთ მოყვანილია ფინანსური ვალდებულების დაფარვის სახელშეკრულებო ვადები, საანგარიშო საპროცენტო გადახდების ჩართვით და ურთიერთჩათვლის შეთანხმებების გავლენის გამოკლებით.

2017 წლის 31 დეკემბრისთვის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადების ანალიზი შემდეგია:

ათასი ლარი	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები	62	185	3,958	-	-	4,205
ვადანი სესხები (შენიშვნა 13)						
სულ მომავალი გადახდები, ძირითანხისა და პროცენტების მომავალი გადახდების ჩათვლით	62	185	3,958	-	-	4,205

თანდართული შენიშვნები გვერდებზე 5-დან 22-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

2016 წლის 31 დეკემბრისთვის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადების ანალიზი შემდეგია:

ათასი ლარი	მოთხოვნ ამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტ	სულ
ვალდებულებები						
ვადანი სესხები (შენიშვნა 13)	71	210	250	5,838	-	6,369
სულ მომავალი გადახდები, ძირითადად და პროცენტების მომავალი გადახდების ჩათვლით	71	210	250	5,838		6,369

18 სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნება

(ა) აქტივები და ვალდებულებები, რომელთა შეფასება არ ხდება სამართლიანი ღირებულებით, მაგრამ რომელთა სამართლიანი ღირებულება ექვემდებარება გამჟღავნებას

სამართლიანი ღირებულების ანალიზი ხორციელდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონეებისა და იმ აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მიხედვით, რომლებიც არ იქნა შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით კომპანიის საინვესტიციო საკუთრებაში.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, კომპანიის მენეჯმენტის დავალებით, შეაფასა 1,550 ათასი ლარის ოდენობის საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება. სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულ იქნა ბოლოდროინდელი ტრანზაქციების საბაზრო ფასებისა ან უძრავი ქონების ანალოგიურ ობიექტებზე დაკორექტირებული ფასების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების შეფასებამ განსაზღვრა მნიშვნელოვანია დიაპაზონი იმ სამართლიანი ღირებულებიდან, რომელიც დაახლოებით უდრის საბალანსო ღირებულებას, იმ სამართლიან ღირებულებამდე, რომელიც 10%-ით აღემატება საბალანსო ღირებულებას.

19 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით

კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება, წარმოებულების გარდა, ასახულია ამორტიზირებული ღირებულებით.

20 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდგომ

2018 წელს მენეჯმენტმა დაადგინა, რომ შპს „მშენებელი 3“-მა არ შეასრულა თავისი ვალდებულებები სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში (2015 წლის 10 ივლისით დათარიღებული) შპს „მოვატ ჯორჯია“-ს წინაშე, ხოლო ამ სესხის გარანტორი იყო შპს „ვილა მონტე“, რომელიც გარანტირებდა შპს „მშენებელი 3“-ის გადახდებზე ვალდებულებების შესრულებას 3,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით. გარდა ამისა, უძრავი ქონება, რომელიც ეკუთვნის შპს „ვილა მონტე“-ს დარეგისტრირებულია პირველი რიგის უზრუნველყოფის სახით შპს „მოვატ ჯორჯია“-ს სასარგებლოდ, შპს „მშენებელი 3“-ის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად ზემოხსენებული სასესხო ხელშეკრულების თანახმად.

დეფოლტის მომენტში შპს „მშენებელი 3“-ის გადახდების საერთო ვალდებულება შპს „მოვატ ჯორჯია“-ს წინაშე შეადგენდა 2,118,378 აშშ დოლარს, რაც, სასესხო ხელშეკრულების თანახმად, დაფარულ უნდა იყოს გარანტორის, შპს „ვილა მონტე“-ს მიერ. ფულადი ვალდებულების აღიარებამ მნიშვნელოვნად გაზარდა კომპანიის ვალდებულებები, რომელთა დაფარვა ვერ ხდება მისი მიმდინარე აქტივებით (საინვესტიციო საკუთრებისა ან მარაგების გაყიდვის გარეშე). გარდა ამისა, შპს „მოვატ ჯორჯია“-ს წინაშე ვალდებულების დაფარვის მიზნით, შპს „მოვატ ჯორჯია“-მ უზრუნველყო აღსრულება უძრავ ქონებასთან მიმართებაში, რის შედეგადაც კომპანიას არ შეუძლია ჩვეულებრივი საქმიანობის გაგრძელება. შედეგად, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულ იქნა არა საქმიანობის უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე, არამედ უფრო მეტად ლიკვიდაციის საფუძველზე.

2018 წლის 30 მაისს კომპანიის მიწის ნაკვეთი გაყიდულ იქნა ღია აუქციონზე 1,447 ათას ლარად.