

შპს ას ჯორჯია
31 დეკემბერი, 2017

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება.....	1
კონსოლიდირებული მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის შესახებ.....	2
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება.....	3
ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	4
განმარტებითი შენიშვნები	5-42

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ას ჯორჯიას“ აქციონერებსა და მენეჯმენტს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს ას ჯორჯიას („კომპანია“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კონსოლიდირებული სრული შემოსავლების, კაპიტალში ცვლილებების, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებებს 2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, აგრეთვე ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკასა და სხვა განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2017 წლის 31 დეკემბერს მდგომარეობით, მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულის მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისაგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს, გარდა ამისა, შევასრულეთ ბასს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მნიშვნელოვანი გარემოებები

თქვენ ყურადღებას ვამახვილებთ 29-ე განმარტებით შენიშვნაზე სადაც მოცემულია რომ წინა პერიოდის ფინანსური ანგარიშგება იქნა გადახედილი და ამის მიზეზები ასახულია 29-ე შენიშვნაში. ჩვენი მოსაზრება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით არ არის მოდიფიცირებული.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

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

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული 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:

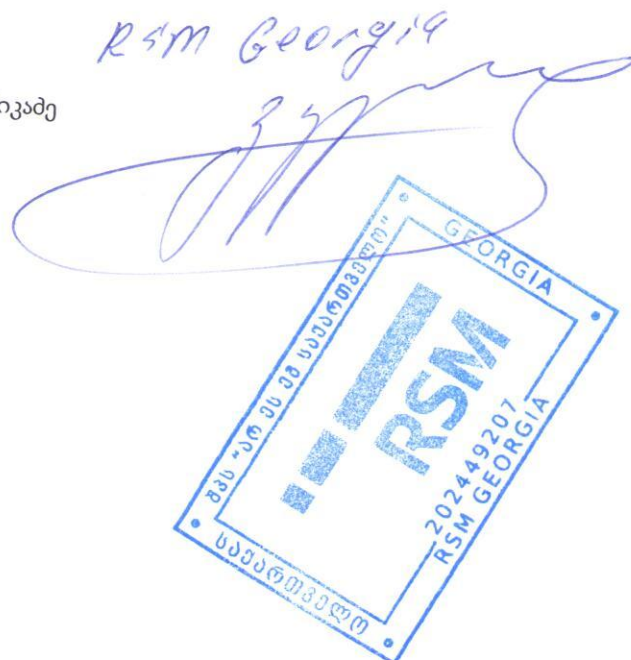
- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
 - ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
 - დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება 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 ფინანსური ანგარიშების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

არესემ საქართველო

2 ნოემბერი 2018 წელი

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე



- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგვემოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

არესემ საქართველო

2 ნოემბერი 2018 წელი

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

ქართულ ლარში	შენიშვნა	გადაანგარიშ შუ	გადაან შუ
აქტივები		ა	ბ
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები			
არამატერიალური აქტივები	6	62,789,271	64,291,597
საინვესტიციო ქონება	7	22,322	38,125
დაუმთავრებელი მშენებლობა	8	6,302,334	
გაცემული სესხები	9	26,301,545	26,301,545
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	10	375,459	13,850
სულ გრძელვადიანი აქტივები	11	-	88,466
		95,790,931	90,719,593
მიმდინარე აქტივები			
ინვენტარი მშენებლობის პროცესში			
ინვენტარი	9	167,875,642	187,948,112
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	9,246,278	12,321,074
გაცემული სესხები	13	11,803,564	11,974,788
ფული და ფულის ექვივალენტები	10	2,709,149	
სულ მიმდინარე აქტივები	14	4,367,411	6,466,077
სულ აქტივები		196,002,044	218,710,051
		291,792,975	309,429,644
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი			
გადაფასების რეზერვი	15	100	10
გაუნაწილებელი მოგება/(დაგროვილი ზარალი)	6	28,073,483	28,073,483
სულ კაპიტალი		(19,201,237)	5,796,580
		8,872,346	33,870,163
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი			
ბინების გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდები	16	255,833,162	256,378,708
გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულება	17	2,755,266	1,006,691
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	25	-	
		258,588,428	257,385,399
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	19,880,463	8,747,063
საგადასახადო დავალიანება დივიდენდებზე	18	4,269,133	5,126,178
სხვა საგადასახადო დავალიანებები		-	4,300,000
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		182,605	8
სულ ვალდებულებები		24,332,201	18,174,082
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		282,920,629	275,559,481
		291,792,975	309,429,644
			305,408,827

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2018 წლის 2 ნოემბერს

ბესიკ ჯიქურაული
დირექტორი

ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს „ას ჯორჯია“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2017	გადაანგარიშებული 31 დეკემბერი 2016	გადაანგარიშებული 01 იანვარი 2016
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	62,789,271	64,291,597	37,006,971
არამატერიალური აქტივები	7	22,322	38,025	31,267
საინვესტიციო ქონება	8	6,302,334	-	-
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9	26,301,545	26,301,545	13,185,009
გაცემული სესხები	10	375,459	-	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	11	-	88,426	217,508
სულ გრძელვადიანი აქტივები		95,790,931	90,719,593	50,440,755
მიმდინარე აქტივები				
ინვენტარი მშენებლობის პროცესში	9	167,875,642	187,948,112	193,575,910
ინვენტარი	12	9,246,278	12,321,074	26,490,819
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	11,803,564	11,974,788	26,403,917
გაცემული სესხები	10	2,709,149	-	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	14	4,367,411	6,466,077	8,498,426
სულ მიმდინარე აქტივები		196,002,044	218,710,051	254,969,072
სულ აქტივები		291,792,975	309,429,644	305,409,827
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	15	100	100	100
გადაფასების რეზერვი	6	28,073,483	28,073,483	-
გაუნაწილებელი მოგება/(დაგროვილი ზარალი)		(19,201,237)	5,796,580	79,805,899
სულ კაპიტალი		8,872,346	33,870,163	79,805,999
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	16	255,833,162	256,378,708	19,582,412
ბინების გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდები	17	2,755,266	1,006,691	8,961,762
გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულება	25	-	-	11,596,296
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		258,588,428	257,385,399	40,140,470
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	16	19,880,463	8,747,063	173,115,433
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	4,269,133	5,126,178	6,528,171
საგადასახადო დავალიანება დივიდენდებზე		-	4,300,000	-
სხვა საგადასახადო დავალიანებები		182,605	841	5,819,754
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		24,332,201	18,174,082	185,463,358
სულ ვალდებულებები		282,920,629	275,559,481	225,603,828
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		291,792,975	309,429,644	305,409,827

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2018 წლის 2 ნოემბერს

ბესიკ ჯიქურაული
დირექტორიირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს „ასჯორჯია“
კონსოლიდირებული მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის
მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	გადაანგარიშებული	
		2017	2016
შემოსავალი			
გაყიდვების თვითღირებულება	19	31,414,630	26,381,559
	20	(26,307,363)	(19,825,403)
საერთო მოგება		5,107,267	6,556,156
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები			
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	21	(1,051,973)	(1,332,929)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	22	291,980	357,286
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	23	(375,931)	(748,395)
		(6,432,059)	(8,604,287)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		(2,460,716)	(3,772,169)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები	24	(17,606,733)	(8,427,129)
სავალუტო ოპერაციების წმინდა მოგება/(ზარალი)	24	(4,930,368)	12,593,683
მოგება/(ზარალი) დაბეგრამდე		(24,997,817)	394,385
მოგების გადასახადის სარგებელი/(ხარჯი)	25	-	11,596,296
წლის მოგება/(ზარალი)		(24,997,817)	11,990,681
სხვა სრული შემოსვლები			
ფიქსირებული აქტივების გადაფასება	6	-	28,073,483
სულ წლის სრული შემოსავალი		(24,997,817)	40,064,164

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2018 წლის 2 ნოემბერს


ბესიკ ჯიქურაული
დირექტორი


ირინა კამნევა
ფინანსური დირექტორი

შპს „ას ჯორჯია“

კონსოლიდირებული მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	გადაანგარიშებული	
		2017	2016
შემოსავალი	19	31,414,630	26,381,559
გაყიდვების თვითღირებულება	20	(26,307,363)	(19,825,403)
საერთო მოგება		5,107,267	6,556,156
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები		(1,051,973)	(1,332,929)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	21	291,980	357,286
სხვა საოპერაციო ხარჯები	22	(375,931)	(748,395)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	23	(6,432,059)	(8,604,287)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		(2,460,716)	(3,772,169)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები	24	(17,606,733)	(8,427,129)
სავალუტო ოპერაციების წმინდა მოგება/(ზარალი)	24	(4,930,368)	12,593,683
მოგება /(ზარალი) დაბეგვრამდე		(24,997,817)	394,385
მოგების გადასახადის სარგებელი/(ხარჯი)	25	-	11,596,296
წლის მოგება/(ზარალი)		(24,997,817)	11,990,681
სხვა სრული შემოსავლები			
ფიქსირებული აქტივების გადაფასება	6	-	28,073,483
სულ წლის სრული შემოსავალი		(24,997,817)	40,064,164

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2018 წლის 2 ნოემბერს

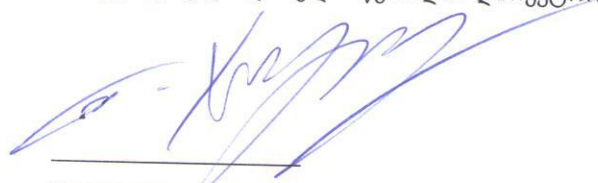
ბესიკ ჯიქურაული
დირექტორი

ირინა კამნევა
ფინანსური დირექტორი

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილების შესახებ 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		100	86,023,397	-	86,023,497
შეცდომის კორექტირება	29	-	(6,217,498)	-	(6,217,498)
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)		100	79,805,899	-	79,805,999
წლის მოგება		-	11,990,681	-	11,990,681
გადაფასების რეზერვი	6	-	-	28,073,483	28,073,483
გადახდილი დივიდენდები		-	(86,000,000)	-	(86,000,000)
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	29	100	5,796,580	28,073,483	33,870,163
წლის ზარალი		-	(24,997,817)	-	(24,997,817)
გადაფასების რეზერვი	6	-	-	-	-
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	(19,201,237)	28,073,483	8,872,346

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2018 წლის 2 ნოემბერს


ბესიკ ჯიქურაული
დირექტორი


ირინა კამნევა
ფინანსური დირექტორი

ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		100	86,023,397	-	86,023,497
შეცდომის კორექტირება	29	-	(6,217,498)	-	(6,217,498)
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)		100	79,805,899	-	79,805,999
წლის მოგება		-	11,990,681	-	11,990,681
გადაფასების რეზერვი	6	-	-	28,073,483	28,073,483
გადახდილი დივიდენდები		-	(86,000,000)	-	(86,000,000)
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	29	100	5,796,580	28,073,483	33,870,163
წლის ზარალი		-	(24,997,817)	-	(24,997,817)
გადაფასების რეზერვი	6	-	-	-	-
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	(19,201,237)	28,073,483	8,872,346

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2018 წლის 2 ნოემბერს

ბესიკ ჯიქურაული
დირექტორი

ირინა კამნევა
ფინანსური დირექტორი

შპს „ას ჯორჯია“

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	გადაანგარიშებული	
		2017	2016
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(24,997,818)	394,385
კორექტირება:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვის ცვლილება	13	564,743	309,860
საპროცენტო ხარჯი	24	17,707,143	8,445,541
საპროცენტო შემოსავალი	24	(100,410)	(18,412)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან/გასვლიდან მიღებული ზარალი	22	200,733	29,396
ცვეთა და ამორტიზაცია	6	1,330,278	1,225,153
სავალუტო ოპერაციების წმინდა (ზარალი)/მოგება	24	4,930,368	(12,696,006)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებებამდე		(364,963)	(2,310,083)
(ზრდა) / შემცირება საოპერაციო აქტივებში:			
შენიშნული ინვენტარის შემცირება / (ზრდა)	9	13,965,228	(7,488,738)
სხვა გრძელვადიანი აქტივების შემცირება	11	88,426	115,054
სხვა მიმდინარე აქტივების შემცირება	11	-	-
ინვენტარის შემცირება	12	3,074,796	14,169,745
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შემცირება	13	(648,103)	13,926,070
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა / (შემცირება):			
სხვა სავაჭრო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება)		181,764	(5,818,913)
საგადასახადო დავალიანება დივიდენდებზე		(4,300,000)	4,300,000
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შემცირება	18	(892,164)	(1,741,539)
ბიზნესის გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდების შემცირება (ზრდა)	17	1,748,575	(7,955,071)
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები		12,853,559	7,196,525
გადასახადების გადახდამდე			
მიღებული პროცენტი		801	18,412
გადახდილი პროცენტი		(9,890,070)	(4,778,269)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		2,964,290	2,436,668
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა	6	(208,073)	(577,293)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		-	104,843
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(208,073)	(472,450)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გადახდილი დივიდენდები		-	(86,000,000)
გაცემული სესხები	10	(2,984,999)	-
მიღებული სესხები	16	(2,138,179)	81,136,146
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		(5,123,178)	(4,863,854)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე წმინდა (კლება) ფული და ფულის ექვივალენტებში		268,295	867,287
		(2,098,666)	(2,032,349)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	14	6,466,077	8,498,426
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	14	4,367,411	6,466,077

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2018 წლის 2 ნოემბერს

ბესიკ ჯიქურაული
დირექტორი

ირინა კამნევა
ფინანსური დირექტორი

ქართულ ლარში	შენიშვნა	2017	2016
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(24,997,818)	394,385
კორექტირება:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვის ცვლილება	13	564,743	309,860
საპროცენტო ხარჯი	24	17,707,143	8,445,541
საპროცენტო შემოსავალი	24	(100,410)	(18,412)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან/გასვლიდან მიღებული ზარალი	22	200,733	29,396
ცვეთა და ამორტიზაცია	6	1,330,278	1,225,153
სავალუტო ოპერაციების წმინდა (ზარალი)/მოგება	24	4,930,368	(12,696,006)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებებამდე (ზრდა) / შემცირება საოპერაციო აქტივებში:		(364,963)	(2,310,083)
მშენებარე ინვენტარის შემცირება / (ზრდა)	9	13,965,228	(7,488,738)
სხვა გრძელვადიანი აქტივების შემცირება	11	88,426	115,054
სხვა მიმდინარე აქტივების შემცირება	11	-	-
ინვენტარის შემცირება	12	3,074,796	14,169,745
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შემცირება	13	(648,103)	13,926,070
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა / (შემცირება):			
სხვა სავაჭრო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება)		181,764	(5,818,913)
საგადასახადო დავალიანება დივიდენდებზე		(4,300,000)	4,300,000
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შემცირება	18	(892,164)	(1,741,539)
ბინების გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდების შემცირება (ზრდა)	17	1,748,575	(7,955,071)
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები		12,853,559	7,196,525
გადასახადების გადახდამდე			
მიღებული პროცენტი		801	18,412
გადახდილი პროცენტი		(9,890,070)	(4,778,269)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		2,964,290	2,436,668
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა	6	(208,073)	(577,293)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		-	104,843
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(208,073)	(472,450)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გადახდილი დივიდენდები		-	(86,000,000)
გაცემული სესხები	10	(2,984,999)	-
მიღებული სესხები	16	(2,138,179)	81,136,146
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		(5,123,178)	(4,863,854)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე წმინდა (კლება) ფული და ფულის ექვივალენტებში		268,295	867,287
		(2,098,666)	(2,032,349)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	14	6,466,077	8,498,426
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	14	4,367,411	6,466,077

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2018 წლის 2 ნოემბერს

ბესიკ ჯიქურაული
დირექტორიირინა კამნევა
ფინანსური დირექტორი

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია შპს "ას ჯორჯია"-სთვის (კომპანია) ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) თანახმად, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს "ას ჯორჯია" ("კომპანია") ფუნქციონირებს საქართველოში, სადაც ის დაფუძნდა 2010 წლის 18 იანვარს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის მესაკუთრეები არიან ას გროუფ ინვესტმენტ (AS Group Investment) - აზერბაიჯანი (51%) და შაჰინ მოვსუმოვი - აზერბაიჯანი (49%).

2011 წლის 29 ივლისს კომპანიამ ხელი მოაწერა შეთანხმებას თბილისის მერიასთან, რის მიხედვითაც კომპანია იღებს ვალდებულებას, უზრუნველყოს მინიმუმ 50,000,000 აშშ დოლარის ინვესტიცია საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობაში 100,000 კვადრატული მეტრის ტერიტორიაზე ქაქუცა ქოქოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 5 წლის განმავლობაში.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართის მშენებლობა, გაყიდვა და გაქირავება.

რეგისტრირებული მისამართი და ბიზნესის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია:

საქართველო, თბილისი, 0113, ისნის რაიონი. შოთა ნადირაშვილის ქ. N24, კომერციული ფართი N1

კომპანია ყავს შვილობილი კომპანია, რომელს ფინანსური ანგარიშგება დაკონსოლიდირებულია ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში:

დასახელება	საქმიანობის ქვეყანა	საკუთრების პროპორცია პროცენტი/ხმის უფლება (%)		ოპერაციის ტიპი
		2017 წ		
შპს დირსი ფულ სერვისი	საქართველო	100%		საბინაო და კომუნალური მომსახურება

შპს "დირსი ფულ სერვისი" არის საქართველოში არსებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ საბინაო და კომუნალურ მომსახურებას. კომპანიის მესაკუთრეს წარმოადგენს (100% წილის) მფლობელი შპს ას ჯორჯია. რეგისტრირებული ოფისის მისამართი: საქართველო, თბილისი, ნ. ჟვანიას ქ. #10 (ყოფილი კეკელიძის #72), კორპ. 2, სართული 6, ბ. #16

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ანგარიშგების მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) თანახმად. ქვემოთ ჩამოთვლილია ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების ძირითადი პრინციპები. ეს პოლიტიკა თანმიმდევრულად ასახავს წარმოდგენილ პერიოდს.

წარსადგენი ვალუტა. კომპანიის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"), რაც ასევე კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტას წარმოადგენს.

ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში. კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტას წარმოადგენს ლარი. უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია კომპანიის შესაბამის საწარმოს ფუნქციურ ვალუტაში საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. ტრანზაქციის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის ცვლილებების შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი მიიჩნევა მოგებად ან ზარალად (გარდა სრული მოგების ფულად ნაკადებად ჰეჯირებისა).

არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულების საფუძველზე უცხოურ ვალუტაში, გაანგარიშდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად. არაფულადი ნივთები, რომლებიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში (მაგ. გასაყიდად ხელმისაწვდომი სააქციო ინსტრუმენტები) წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის მომენტისთვის არსებული გაცვლითი სავალუტო კურსის შესაბამისად.

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის კურსი		
	USD	EUR	AZN
გაცვლითი კურსი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.5922	3.1044	1.5249
გაცვლითი კურსი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.6468	2.7940	1.4678

გასაყიდად არსებული გრძელვადიანი აქტივები (ან განკარგვის ჯგუფები). გასაყიდად არსებული გრძელვადიანი აქტივები (ან განკარგვის ჯგუფები) წარმოადგენს აქტივს, რომლის საბალანსო ღირებულებაც ძირითადად რეგენერირდება გაყიდვის ტრანზაქციების მეშვეობით, ვიდრე გრძელვადიანი გამოყენების გზით. ამ შემთხვევაში, გაყიდვა უნდა იყოს მეტად სარწმუნო და გრძელვადიანი აქტივი (ან განკარგვის ჯგუფი) ხელმისაწვდომი უნდა იყოს დაუყოვნებელი გაყიდვისთვის მისი ამჟამინდელი მდგომარეობით. მენეჯმენტის შესაბამისი დონე უნდა წარმოადგენდეს გაყიდვას, რომელიც მიიჩნევა, როგორც დასრულებული გაყიდვა ერთი წლის განმავლობაში მისი კლასიფიკაციიდან. განკარგვის ჯგუფები და გასაყიდად წარმოდგენილი გრძელვადიანი აქტივები წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ნაკლები ფასით, თუ ეს ფასი წინა თანხაზე ნაკლებია. მას შემდეგ, რაც აქტივი კლასიფიცირდება, როგორც გაყიდვაში არსებული, ან შეტანილი გასაყიდი აქტივების ჯგუფში, მისი შემდგომი ცვეთა ან ამორტიზაცია შეფასებას არ ექვემდებარება.

ძირითადი საშუალებები . ძირითადი საშუალებების შეფასება ხდება ღირებულების მიხედვით, არსებული ცვეთისა და გაუარესების გათვალისწინებით (საჭიროების შემთხვევაში). მიწის ნაკვეთის შეფასება ხორციელდება გადაფასებული თანხისა და მისი სამართლიანი ღირებულების მიხედვით გადაფასების თარიღისთვის, სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ მიჩნევის შემთხვევაში.

მცირე რემონტისა და შეკეთების ხარჯები გათვალისწინებულია ხარჯებში. ხდება ქონების ძირითადი ნაწილებისა და კომპონენტების შეცვლის, ძირითადი საშუალებების ღირებულების კაპიტალიზება და შეცვლილი ნაწილების ჩამოწერა.

ყოველი საანგარიშო თარიღისათვის მენეჯმენტის აფასებს ძირითადი საშუალებების გაუფასურების ინდიკატორებს. ასეთის არსებობის შემთხვევაში, მენეჯმენტი აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება როგორც უდიდესი აქტივების სამართლიანი ღირებულების შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით და გამოყენების ღირებულებას შორის. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე და გაუფასურების ზარალი აღიარებულია მოგება ზარალისა და სხვა სრულის შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ მოცულობით, რომლითაც აღემატება წინა გადაფასების რეზერვს კაპიტალში. წინა წლების აქტივების გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი იცვლება იმ შემთხვევაში, თუ მოხდა ცვლილება გამოყენებული აქტივების სამართლიანი ღირებულება შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით გაიზარდება.

შემოსავლები და ხარჯები ძირითადი საშუალებების გასვლიდან აისახება მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ცვეთა მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება ცვეთას ან ამორტიზაციას. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდით. ფასის კლება გამოითვლება თანაბრად, ქვემოთ მოცემული სავარაუდო სასიცოცხლო ციკლების გათვალისწინებით:

	სასარგებლო მომს. წლების განმავლობაში
მიწა	ულიმიტო
შენობა	50 წ
ძირითადი საშუალებები	10 წ
სატრანსპორტო საშ.	10 წ
ავეჯი და სხვა საშ.	10 წ
კომპიუტერული ტექნიკა	5 წ
სხვა ტექნიკა	5-10 წ

ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულება არის ის შეფასებითი ღირებულება რასაც კომპანია მიიღებდა მისი გაყიდვიდან შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით ისე თითქოს აქტივი ყოფილიყო იმ წლოვანების რაც განსაზღვრულია მისი გამოყენების დასრულების დროს. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხდება სასარგებლო მომსახურების ვადების გადახედვა.

საინვესტიციო ქონება გამოიყენება საიჯარო შემოსავლების მისაღებად ან კაპიტალის გაზრდის მიზნით (ან ორივე შემთხვევაში), მაგრამ არა გასაყიდად კომპანიის ჩვეულებრივ ბიზნეს საქმიანობაში. საინვესტიციო ღირებულება აღირიცხება თვითღირებულებით

საოპერაციო იჯარა იჯარა კლასიფიცირდება როგორც ფინანსური იჯარა, თუ მფლობელობასთან დაკავშირებული რისკები და უკუგება მნიშვნელოვნად გადმოდის ჯგუფში. ყველა სხვა იჯარა კლასიფიცირდება როგორც საოპერაციო იჯარა. საოპერაციო იჯარის საიჯარო გადასახდელები აღიარდება მოგება-ზარალში წრფივი მეთოდით საიჯარო პირობების შესაბამისად. იჯარის ვადა წარმოადგენს არა-გაუქმებად პერიოდს, რომლისთვისაც მოიჯარემ გააფორმა კონტრაქტი აქტივის იჯარით, შემდგომი გადახდით ან მის გარეშე.

ფინანსური იჯარის ვალდებულებები თუ კომპანია წარმოადგენს მოიჯარეს ლიზინგის დროს, რომელსაც გადაეცემა კომპანიის ფლობასთან დაკავშირებული ყველა რისკი და წახალისება, იჯარით გაცემული აქტივები კაპიტალიზდება ქონებაში, საწარმოში და აღჭურვილობაში იჯარის დასაწყისისთვის საიჯარო აქტივების სამართლიანი ღირებულების მინიმალური სამართლიანი ღირებულებით. თითოეული იჯარის გადახდა გადანაწილებულია ვალდებულებებსა და ფინანსურ ხარჯებს შორის, მუდმივი ფინანსური ბალანსის უზრუნველსაყოფად. სესხებში შედის შესაბამისი გაქირავების ვალდებულებები, მომავალი ფინანსური ხარჯების ჩათვლით. საპროცენტო სარგებელი ეკისრება საშემოსავლო ანგარიშს საიჯარო პერიოდში ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. ფინანსური ლიზინგის დროს შემენილი აქტივები უფასურდება მათი სასარგებლო გამოყენების პერიოდის ან უფრო მოკლე საიჯარო ვადის განმავლობაში, თუ კომპანია სათანადოდ არ არის დარწმუნებული, რომ მიიღებს ფლობის უფლებას იჯარის ვადის დასრულებისთვის.

მიღებული სესხების ხარჯები სესხის ხარჯები უშუალოდ მიეკუთვნება იმ აქტივის შეძენას, მშენებლობას ან წარმოებას, რომელიც აუცილებლად იღებს გარკვეულ პერიოდს, რათა მოემზადოს მიზნობრივი გამოყენების ან გაყიდვისთვის, კაპიტალიზდება შესაბამისი აქტივების ღირებულების ნაწილად. ყველა სხვა სესხის ხარჯები ანგარიშდება იმ პერიოდის მიხედვით, რა დროსაც ადგილი აქვს მათ გამოყენებას. სესხის ხარჯები შედგება პროცენტისა და სხვა ხარჯებისაგან, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია თანხების სესხებასთან.

არამატერიალური აქტივები ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები ფასდება თვითღირებულებით. ბიზნეს კომბინაციით შეძენილი არამატერიალური აქტივების ღირებულება განისაზღვრება შეძენის დღისთვის არსებული მათი სამართლიანი ღირებულებით. თავდაპირველი

აღიარების შემდეგ, არამატერიალური აქტივების თვითირებულება მცირდება დაგროვილი ამორტიზაციით და გაუფასურებით (თუ არსებობს გაუფასურების ინდიკაცია). ჯგუფში წარმოშობილი არამატერიალური აქტივები, კაპიტალიზებული განვითარების ხარჯების გამოკლებით, არ არის კაპიტალიზირებული და მასთან დაკავშირებული დანახარჯები აისახება მოგება ან ზარალში იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა გაწეულ იქნა ეს დანახარჯები.

განსაზღვრული სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია წარმოებს სასარგებლო ეკონომიკური ვადით და ფასდება ამორტიზებულად, როდესაც არსებობს მითითება არამატერიალური აქტივების გაუფასურების შესახებ. ამორტიზაციის პერიოდი და სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის მეთოდი განიხილება ყოველ საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. მოსალოდნელი სასარგებლო ვადის ცვლილებები ან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელი ცვლილებები აქტივში აისახება ამორტიზაციის პერიოდის ან მეთოდის ცვლილებით და შედის სააღრიცხვო შეფასებებში ცვლილებების სახით. სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ცვეთის ხარჯი სრული შემოსავლის საშემოსავლო ანგარიშგებაში აღიარებულია როგორც პერიოდის ხარჯი.

განუსაზღვრელი სარგებლობის მქონე არამატერიალური აქტივებს არ ერიცხება ამორტიზაცია, მაგრამ მოწმდება ყოველწლიურად გაუფასურებაზე. განუსაზღვრელი სარგებლო მომსახურების ვადა გადაიხედება ყოველწლიურად და ფასდება რამდენად არის არამატერიალური აქტივის მომსახურების ვადა ისევ განუსაზღვრელი. თუ მოხდა ცვლილება განუსაზღვრელი სარგებლო მომსახურების ვადა იცვლება განსაზღვრულით პერსპექტიულად. არამატერიალური აქტივის გასვლის შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარებულია მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ პერიოდში როდესაც მოხდა არამატერიალური აქტივის გასვლა.

ინვესტიცია შვილობილში, მეკავშირეში და ერთობლივ საქმიანობაში - ცალკემდგომ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში, ასოცირებულ კომპანიებთან და ერთობლივი საქმიანობაში წარმოდგენილია ბასს 27-ის მიხედვით თვითღირებულებით. პირველადი აღიარების ღირებულება არის ნაღდი ფულით ან ფულის ექვივალენტით ან კლიენტის მიერ მიღებული სხვა მოსაზრების სამართლიანი ღირებულების ოდენობის გადახდილი თანხა. ღირებულება მოიცავს იმ ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია შეძენასთან.

თუ ინვესტიცია ხდება უცხოურ ვალუტაში:

თუ შესყიდვის საფასურის გადახდა ხდება მესაკუთრის უფლების მიღებამდე, თანხა ანგარიშდება გადარიცხვის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის უფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

თუ შესყიდვის საფასურის გადახდა ხდება მესაკუთრის უფლების მიღებამდე, თანხა ანგარიშდება მესაკუთრის უფლებების მიღების დღეს არსებული ეროვნული ბანკის უფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

უცხოურ ვალუტაში გადახდილი ინვესტიციები არ ექვემდებარება კურსის ცვლილების შედეგად გამოწვეულ შემდგომ გადაფასებას. ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში, ასოცირებულ კომპანიებსა და ერთობლივ საწარმოებში ექვემდებარება გაუფასურებას, როდესაც არსებობს პოტენციური გაუფასურების მაჩვენებელი. როდესაც არსებობს გაუფასურების გარე ან შიდა მაჩვენებელი, უნდა განისაზღვროს რესტრუქტურირებული თანხა და შედარდეს წმინდა ინვესტიციასთან. თუ რესტრუქტურირებული თანხა მატერიალურად ან პერმანენტულად დაბალია, ვიდრე წმინდა ინვესტიცია, უნდა მოხდეს გაუფასურების აღრიცხვა. მაგისტრალური ინვესტიციის შემთხვევაში, გაუფასურების ანუღირება ვერ აღირიცხება, იმ შემთხვევაში, თუ დაცვითი ფაზა გადავა განვითარების ფაზაში.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი ტერმინები მათი კლასიფიკაციიდან გამომდინარე, ფინანსური ინსტრუმენტები წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულებით, თვითღირებულებით ან ამორტიზირებული ღირებულებით, როგორც ეს აღწერილია ქვევით:

სამართლიანი ღირებულება არის ფასი რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან გადაიხდება საიმედოდ რომ მოხდეს ვალდებულების დაფარვა კანონიერი გარიგების საშუალებით ბაზრის მონაწილეებს შორის.

სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფინანსური აქტივების მიმდინარე ფასს და აქტიურ ბაზარზე კოტირებული ფინანსური ვალდებულებების მიმდინარე მოთხოვნად ფასს. საბაზრო რისკების განცალკევებით აქტივებისა და ვალდებულებების შესასრულებლად კომპანიამ შეიძლება გამოიყენოს შუალედური საბაზრო ფასები, რის საფუძველს წარმოადგენს რისკების პოზიციების გამოსაყენებლად სამართლიანი ღირებულებების დადგენა და სატენდერო წინადადების სათანადოდ გამოყენება. ფინანსურ ინსტრუმენტად ითვლება აქტიური ბაზრის კოტირება, თუ გაცვლითი ფასები ადვილად და რეგულარულად ხელმისაწვდომია გაცვლითი ან სხვა დაწესებულებისთვის და ეს ფასები რეგულარულად ახორციელებს საბაზრო ოპერაციებს მიმდინარე წესით.

შეფასების მეთოდები, როგორცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები ან მოდელები, რომლებიც ეფუძნება ბოლო ხელმოწერებს ან საინვესტიციო ობიექტების ფინანსური მონაცემების აღრიცხვას, გამოიყენება გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რისთვისაც ხელმისაწვდომი არ არის უცხოური საბაზრო ფასების ინფორმაცია. შეფასების მეთოდები სავარაუდოდ საჭიროებენ სავარაუდო საბაზრო მონაცემებით დაშვებულ მოსაზრებებს. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში განმარტებები გაკეთდა, თუ მსგავსი მოსაზრებების შეცვლა გონივრულად შესაძლო ალტერნატივას გამოიწვევს მოგების, შემოსავლის, მთლიანი აქტივების, ან მთლიანი ვალდებულებების მნიშვნელოვან განსხვავებაზე..

ტრანზაქციის ღირებულება არის ის დამატებითი ხარჯები, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან განკარგვას. დამატებითი ხარჯი არის ხარჯი, რომლის გაღებაც არ მოხდებოდა, ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო და მოიცავს აგენტებისთვის (მათ შორის, თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ გაყიდვების აგენტების სახით), კონსულტანტებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის გადახდილ ჰონორარს და საკომისიოებს, სახელმწიფო მარეგულირებელი ორგანოების და საფონდო ბირჟების მოსაკრებლებს, და გასხვების გადასახადებს და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციის ღირებულება არ მოიცავს სავალო პრემიებს ან ფასდაკლებებს, დაფინანსების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის ხარჯებს.

ამორტიზირებული ღირებულება არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება თავდაპირველი აღიარებისას, მინუს ნებისმიერი ძირითადი გადახდის თანხები, პლუს დარიცხული პროცენტი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამისი პერიოდში განაწილების მეთოდი, საბალანსო ღირებულებაზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის უზრუნველსაყოფად (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი). ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ამცირებს სავარაუდო სამომავლო ნაღდი ანგარიშსწორების ან ფულად შემოსულობების თანხას (მომავალი საკრედიტო დანაკარგების გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო ვადაში ან უფრო მოკლე პერიოდში ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

ეფექტური საპროცენტო მეთოდი არის შესაბამისი პერიოდის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯების განაწილების მეთოდი, პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის) უზრუნველყოფის მიზნით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად აფასებს მომავალში ფულად გადახდას ან მიღებას (მომავალი საკრედიტო დანაკარგების გამოკლებით) ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო ეფექტურობის ან მოკლე ვადის გათვალისწინებით, თუ საჭიროა ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებით.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი დისკონტირებას უკეთებს ცვალებადი საპროცენტო ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადების მომდევნო საპროცენტო განაკვეთის ანგარიშსწორების თარიღს, გარდა პრემიისა და ფასკლებისა, რომელიც ასახავს საკრედიტო განაკვეთს, რომელიც განსაზღვრულია ინსტრუმენტში განსაზღვრულ ცვალებად განაკვეთზე ან სხვა ცვლადებზე, რომლებიც არ უზრუნველბიან საბაზრო განაკვეთებს. ასეთი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზებულია ინსტრუმენტის მთელი სავარაუდო ცხოვრების განმავლობაში. სამართლიანი ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეებს შორის გადახდილი ან მიღებულ ყველა მოსაკრებელს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია ფინანსურ აქტივები იზომება შემდეგი კატეგორიით: (ა) სესხები და დებიტორული დავალიანება; (ბ) გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები; (გ) ფინანსურ აქტივებზე დაფუძნებული ფინანსური აქტივები (დ) სამართლიანი ღირებულების ფინანსური აქტივები მოგება-

ზარალის ასახვით. სამართლიანი ღირებულების ფინანსურ აქტივებს მოგება-ზარალის ასახვით აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები თავდაპირველი აღიარებით, და (ii) სავაჭროდ კლასიფიცირებული.

სხვა სამართლიანი ღირებულების მქონე ფინანსური აქტივები მოგება-ზარალის ასახვით წარმოადგენენ მკატეგორიაში თავდაპირველი აღიარების ფინანსურ აქტივებს. მენეჯმენტი განსაზღვრავს ფინანსურ აქტივებს მხოლოდ ამ კატეგორიაში, თუ (ა)ეს კლასიფიკაცია გამორიცხავს ან მნიშვნელოვნად ამცირებს ბუღალტრული აღრიცხვის შეუსაბამობას, რომელიც სხვაგვარად წარმოიქმნება აქტივებისა და ვალდებულებების გაზომვისაგან ან მოგება-ზარალის აღიარებისაგან სხვადასხვა საფუძველზე; ან (ბ) ფინანსური აქტივების ჯგუფი, ფინანსურ ვალდებულებებთან ერთად ან ორივე იმართება და მათი ეფექტურობა ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, დოკუმენტირებული რისკების მართვის ან საინვესტიციო სტრატეგიის შესაბამისად, და ამ ბაზის შესახებ ინფორმაცია, რომელიც რეგულარულად უზრუნველყოფილი და განხილულია კომპანიის ძირითადი მენეჯმენტის პერსონალის მიერ. ამ კატეგორიის ფინანსური აქტივების აღიარება და გაზომვა შეესაბამება სავაჭრო ინვესტიციების საბუღალტრო პოლიტიკას..

სესხები და ვალდებულებები წარმოადგენს არაკვოტირებულ არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კომპანია უახლოეს ვადებში გაყიდვას აპირებს.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია. ფინანსური ვალდებულებები ექვემდებარება შემდეგი გაზომვის კატეგორიებს: (ა) რომელიც ტარდება სავაჭრო მიზნებისთვის და მოიცავს ფინანსურ დერივატივებს (ბ)სხვა ფინანსური ვალდებულებები. ვაჭრობისათვის განკუთვნილი ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, იმ საშემოსავლო ცვლილებებით, რომლებიც წამოიშობა მათი წარმოქმნის პერიოდში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით..

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება. სავაჭროდ ფლობილი ფასიანი ქაღალდები, დერივატივები და სხვა ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით, თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვა დანარჩენი ფინანსური ინსტრუმენტები აღიარდება სამართლიანი ღირებულებისა და ტრანზაქციის ხარჯების ჯამით. თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველ აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სამართლიან ღირებულებასა და გარიგების ფასს შორის არსებობს სხვაობა, რომლის დამტკიცება შესაძლებელია იმავე ინსტრუმენტში სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე ან ისეთი შეფასების მეთოდით, რომლის მონაცემებიც მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მაჩვენებლებს. ფინანსური აქტივების ყველა შესყიდვა და გაყიდვა, რომელიც ითვალისწინებს რეგულაციებისა და საბაზრო შეთანხმებების ("რეგულარული გზა" ყიდვები და გაყიდვები) მიერ განსაზღვრულ ვადებში მიწოდების თარიღს გარიგების თარიღისთვის, რაც იმას ნიშნავს, რომ კომპანია იღებს ვალდებულებას ფინანსური აქტივების უზრუნველსაყოფად. ყველა სხვა გაყიდვა აღიარდება იმ შემთხვევაში, როდესაც ობიექტი ხდება კონტრაქტის მხარე.

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება. ორგანიზაცია ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიამ გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიციური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (i) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის გადაცემა ან (ii) საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი არც გადაუცია, არც შეუნარჩუნებია, მაგრამ კონტროლი არ შეუნარჩუნებია. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაკისრების გარეშე არადაკავშირებულ მესამე მხარისთვის აქტივის მთლიანად მიყიდვის პრაქტიკული უნარი.

ინვენტარი მშენებლობის პროცესში. შეძენილი ან გასაყიდად განკუთვნილი მშენებარე ქონება, წარმოადგენს ქონებას და იზომება მინიმალური და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებით .

ღირებულება მოიცავს:

- მიწის უპირობო ფლობა ან იჯარის უფლებით ფლობა

- კონტრაქტორებისთვის გადახდილი მშენებლობის თანხა
- დაგეგმილი და საპროექტო ხარჯები, საიტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული საფასური, ქონების გადაცემის გადასახადები, სამშენებლო ზედნადები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები უძრავი ქონების გაყიდვებზე ან მარკეტინგის აგენტებზე გადახდილი აუნაზღაურებადი საკომისიო ხარჯები ითვლება ხარჯებად გადახდის შემთხვევაში.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება (NRV) არის საანგარიშო თარიღისთვის არსებული საბაზრო ფასების საფუძველზე დადგენილი სავარაუდო გაყიდვის ფასი ჩვეულებრივ ბიზნესში.

მოგება-ზარალით ასახული საინვენტარიზაციო ქონების ღირებულება განისაზღვრება ქონების გაყიდვის კონკრეტული ხარჯების მითითებით და ნებისმიერი არასპეციფიური ღირებულების განაწილება დამოკიდებულია გაყიდული ქონების შედარებით ზომაზე.

ინვენტარი. ინვენტარი დეტალურად არის შეფასებული ფასისა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებით. ინვენტარის ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილის საფუძველზე. მშენებლობის პროცესში დასრულებული პროექტებისა და პროექტების ღირებულება მოიცავს ნედლეულს, პირდაპირ შრომას, სხვა პირდაპირ და დაკავშირებულ ხარჯებს (ნორმალურ საოპერაციო შესაძლებლობებზე დაფუძნებული), მაგრამ არ შეიცავს სესხების ხარჯებს. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება მოიცავს ჩვეულებრივი გაყიდვების სავარაუდო ფასს, დასრულებისა და გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები ფასდება ამორტიზებული /რირებული მეთოდით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება. გაუფასურების ზარალი აღირიცხება მოგება-ზარალში, როდესაც იგი წარმოიქმნება ერთი ან მეტი შემთხვევის დადგომის შედეგად (“ზარალის შემთხვევები”), რომლებიც მოხდა ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური აქტივების ჯგუფის სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების ოდენობაზე და დაფარვის დროზე, და რომლის საიმედოდ შეფასებაც შესაძლებელია. თუ განსაზღვრავს, რომ არ არსებობს არანაირი ობიექტური საფუძველი იმისა, რომ მოხდა გაუფასურება (მნიშვნელოვანი ან უმნიშვნელო) ინდივიდუალურად შეფასებულ ფინანსურ აქტივზე, ის აქტივს მიაკუთვნებს მსგავსი საკრედიტო რისკმახასიათებლების მქონე ფინანსური აქტივების ჯგუფს და გაუფასურების თვალსაზრისით ერთობლივად აფასებს მათ. ძირითადი ფაქტორები, რომელთა მიხედვითაც განსაზღვრავს, არის თუ არა ფინანსური აქტივი გაუფასურებული, არის მისი ვადაგადაცილების სტატუსი და შესაბამისი უზრუნველყოფის რეალიზებადობა, თუ ასეთი არსებობს. ქვემოთ მითითებული სხვა ძირითადი კრიტერიუმები ასევე გამოიყენება იმის განსაზღვრისთვის, არსებობს თუ არა ობიექტური საფუძველი იმისა, რომ მოხდა გაუფასურება:

- შესატანი დაგვიანებულია და დაგვიანებული გადახდა არ არის გამოწვეული ანგარიშსწორების სისტემებით გამოწვეული დაყოვნების გამო;
- მსესხებელი განიცდის მნიშვნელოვან ფინანსურ სირთულეებს, რაც დასტურდება მსესხებელის ფინანსური მდგომარეობის შესახებ კომპანიის მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან;
- მსესხებელი განიხილავს გაკოტრებას ან ფინანსურ რეორგანიზაციას;
- არსებობს უარყოფითი ცვლილება მსესხებლის გადახდის სტატუსში ადგილობრივი ეკონომიკური პირობების შედეგად, რომლებიც გავლენას ახდენენ მსესხებელზე; ან
- უზრუნველყოფის ღირებულება მნიშვნელოვნად მცირდება ბაზრის გაუარესებული მდგომარეობის შედეგად.

გაუფასურების ერთობლივად შეფასების მიზნით, ფინანსური აქტივები დაჯგუფებულია მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლების მქონე აქტივებად.

გაუფასურების ერთობლივად შეფასების მიზნით, ფინანსური აქტივები დაჯგუფებულია მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლების მქონე აქტივებად. ეს მახასიათებლები მოიცავს აქტივთა ჯგუფების მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადების შეფასებას, რომელიც აჩვენებს მსესხებლების უნარს ყველა ვადადამდგარი თანხის დაფარვა განახორციელონ შეფასებული აქტივების სახელშეკრულებო პირობების შესაბამისად. მომავალი ფულადი ნაკადები იმ ფინანსურ აქტივებში, რომელთა გაუფასურებაზე შეფასებაც ერთობლივად ხორციელდება, იანგარიშება ამ აქტივების სახელშეკრულებო პირობების

შედეგად მისაღები ფულადი სახსრების და ხელმძღვანელობის წარსული გამოცდილების საფუძველზე გაკეთებული შეფასებით, ზარალის შემთხვევის შედეგად თუ რა ოდენობა სესხებისა მოხვდება ვადაგადაცილებაში და რამდენად წარმატებულად მოხდება ვადაგადაცილებული ოდენობის დაფარვა.

წარსულის გამოცდილება კორექტირდება მიმდინარე დაკვირვებადი მონაცემების საფუძველზე იმ არსებული პირობების შედეგების ასახვის მიზნით, რომლებმაც გავლენა არ მოახდინა გასულ პერიოდებზე და წარსული პირობების იმ შედეგების გამოსარიცხად, რომლებიც ამჟამად არ არსებობს.

თუ ამორტიზირებული ღირებულებით ფლობილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივის პირობები გადაიხედება ან სხვაგვარად შეიცვლება მსესხებლის ან ემიტენტის ფინანსური სირთულეების გამო, გაუფასურება შეფასდება პირობების შეცვლამდე გამოყენებული თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

გაუფასურების ზარალის აღიარება ყოველთვის ხორციელდება რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით აქტივის საბალანსო ღირებულების მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების (რომლებშიც არ შედის მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგები, რომლებიც არ დამდგარა) მიმდინარე ღირებულებამდე ჩამოწერით, რომელიც დისკონტირებულია აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. უზრუნველყოფილი ფინანსური აქტივის საანგარიშო მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება ასახავს დასაკუთრებიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს, მინუს უზრუნველყოფის მიღებისა და გაყიდვის ხარჯები, მიუხედავად იმისა დასაკუთრება მოსალოდნელია თუ არა.

თუ რომელიმე მომდევნო პერიოდში გაუფასურების ზარალის თანხა შემცირდა და შემცირება ობიექტურად დაკავშირებულია იმ შემთხვევასთან, რომელიც მოხდა გაუფასურების აღიარების შემდეგ (როგორცაა გაუმჯობესება დებიტორის საკრედიტო რეიტინგში), მანამდე აღიარებული გაუფასურების ზარალი გაუქმდება რეზერვის ანგარიშის კორექტირებით, რომელიც ასახავს ჰპოვებს მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალში.

ამოუღებელი (უიმედო) აქტივები ჩამოიწერება შესაბამის გაუფასურების ანარიცხის ხარჯზე – ამგვარი თანხები ჩამოიწერება აქტივების დაბრუნების ყველა აუცილებელი პროცედურის დასრულების და ზარალის თანხის განსაზღვრის შემდეგ.

წინასწარი გადახდა. წინასწარი გადახდა ხორციელდება გაუფასურების გამოკლების გათვალისწინებით. წინასწარი გადახდები კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიიღება სავარაუდოდ ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც წინასწარი გადახდა ეხება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თვითონ კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადაეცემა აქტივის საბალანსო ღირებულებას, მას შემდეგ რაც კომპანია მოიპოვებს კონტროლს აქტივებზე და სავარაუდოდ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი გადაეცემა კომპანიას. სხვა წინასწარი გადახდები იბეგრება მოგების - ზარალიდან გამომდინარე, როდესაც ხდება წინასწარ გადახდილი საქონლის ან მომსახურების მიღება. იმ შემთხვევაში, თუ წინასწარ გადახდილი საქონელი ან მომსახურება არ მიიღება, წინასწარი გადახდებიდან საბალანსო ღირებულება განისაზღვრება შესაბამისად და გაუფასურების ზარალი არიარდება მოგებაში - ზარალში.

ფული და ფულის ექვივალენტები. ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებსა და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს მინიმუმ სამი თვის თავდაპირველი დაფარვით. ფული და ფულის ექვივალენტები ხორციელდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

შეზღუდული ფული. შეზღუდული ფული წარმოდგენილია ფულით და ფულის ექვივალენტებით. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულისა და ფულის ექვივალენტებისაგან ფულადი ნაკადების ანგარიშების მიზნებისათვის.

მიღებული სესხები. სესხები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. ქონების, საწარმოს მშენებლობის და ადჟურვილობის დასაფინანსებლად გამოყოფილი სესხების საპროცენტო ხარჯები კაპიტალიზდება იმ პერიოდის განმავლობაში, რომელიც საჭიროა აქტივის გამოყენებისთვის მოსამზადებლად და დასასრულებლად. ყველა სხვა სესხის ხარჯები ექვემდებარება ხარჯვას. კომპანია კაპოტალიზაციას უკეთებს სესხების ხარჯებს მშენებლობის პროცესში.

მოგების გადასახადი. საშემოსავლო გადასახადები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში აღსრულებული ბალანსის თარიღის მიხედვით კანონმდებლობის შესაბამისად. საშემოსავლო გადასახადი

(კრედიტი) შედგება მიმდინარე საგადასახადო და გადავადებული გადასახადისგან და აღიარებულია საშემოსავლო ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი პირდაპირ აღიარებულია კაპიტალში, რადგან იგი დაკავშირებულია ტრანზაქციებთან, რომლებიც ასევე აღიარებულია იმავე ან განსხვავებულ პერიოდში, პირდაპირ კაპიტალში. კანონმდებლობის მიხედვით, საშემოსავლო გადასახადი შეადგენს ორგანიზაცია შემოსავლის 15 %-ს.

მიმდინარე გადასახადი არის გადასახდელი თანხა, მიმდინარე და წინა პერიოდების დასაბეგრ მოგებასა და ზარალთან მიმართებაში. საშემოსავლო გადასახადები, როგორც წესი, ჩაითვლება საოპერაციო ხარჯების ნაწილად.

საშემოსავლო გადასახადი, ძირითადად მომრავლს მოგების დაბეგრის მომენტიდან მათ გადანაწილებამდე. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ამ ცვლილების თანახმად, გადავადებული აქტივები და ვალდებულებები არ იქნება აღიარებული კანონის ძალაში შესვლის შემდეგ.

მოხდება კომპანიის ჩამოუყალიბებელი საგადასახადო პოზიციების გადაფასება მენეჯმენტის მიერ თითოეული ანგარიშგების თარიღის დღისთვის. ვალდებულებები აღირიცხება საშემოსავლო გადასახადის პოზიციებისთვის მენეჯმენტის მიერ, ვინაიდან უფრო სავარაუდოა, რომ ეს არ გამოიწვევს დამატებით გადასახადებს, თუ ეს პოზიციები უკავშირდება საგადასახადო ორგნოებს. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციას, რომელიც მიღებულ იქნა ან არსებითად ამოქმედდა საანგარიშგებო თარიღისთვის.

საჯარიმო ვალდებულებები, პროცენტები და გადასახადები, გარდა შემოსავლებისა, აღიარებულია მენეჯმენტის საანგარიშგებო თარიღისთვის ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების საუკეთესო შეფასებით.

საწესდებო კაპიტალი. ჩვეულებრივი აქციები და არაგამოსყიდვას დაქვემდებარებული აქციები დისკრეტიულ დივიდენდებთან ერთად კლასიფიცირდება კაპიტალად. ახალი აქციების (ან ვარიანტების) უშუალო მოზიდვის ხარჯების პირდაპირი ანაზღაურება აღიარებულია კაპიტალში, როგორც წმინდა გადასახადი.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადაუხდელი დამატებითი ღირებულების გადასახადის გადახდა ხდება უფლებამოსილ ორგანოებში ა) კლიენტებისაგან მისაღები თანხების შეგროვებამდე ან ბ) მომხმარებელთათვის საქონლის ან მოსახურების მიწოდებამდე. გადახდილი დღე როგორც წესი, ანაზღაურდება გადაუხდელ დღე-სთან მიმართებაში დღე-ს ინვოისის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოები იძლევიან დღე-ს გაანგარიშების საშუალებას ნეტოს საფუძველზე. გაყიდვებთან და ყიდვებთან დაკავშირებული დღე აღიარდება ბალანსში ბრუტოს საფუძველზე და გამჟღავნდება ცალ-ცალკე აქტივისა და ვალდებულების რანგში. დებიტორული დავალიანების გაუფასურების შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი აღირიცხება მოვალის ბრუტო თანხაში, დღე-ს ჩათვლით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და მართავს ამორტიზებულ ღირებულებას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

ვალდებულებები და ხარჯები. ვალდებულებები და ხარჯები წარმოადგენს გაურკვეველი დროისა თუ თანხის არაფინანსურ ვალდებულებებს. მათი დარიცხვა ხდება, როდესაც ორგანიზაციას პრაქტიკაში აქვს წარსული სამართლებრივი პროცესი, არსებობს ალბათობა, რომ ვალდებულების დაფარვისთვის აუცილებელია ეკონომიკური სარგებლის ამსახველი რესურსების გადინება, და შესაძლებელია ვალდებულების ოდენობის საიმედო შეფასება.

შემოსავლების აღიარება. შემოსავალი განისაზღვრება სამართლიანი ღირებულებით რომელშიც გათვალისწინებულია კომპანიის მიერ გაკეთებული ფასდაკლებები და ფასდათმობები, შესაბამისად შემოსავალი მცირდება შეფასებული ფასდაკლებით დაბრუნებით და სხვა მსგავსი შედავათებით რომელიც განხორციელდა პერიოდის განმავლობაში. შემოსავლები აღიარებულია ჩამოთვლილი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობებისთვის:

პროექტები. დეველოპერული პროექტებისა და მიწის გაყიდვების შემოსავლები აღიარებულია, როდესაც საკუთრების რისკები და წახალისება გადაეცემა მყიდველს, რომელიც, როგორც წესი, ხელშეკრულების

უპირობო ცვლილებას წარმოადგენს. პირობითი ცვლილებისთვის, გაყიდვები აღიარდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ყველა მნიშვნელოვანი პირობაა დაკმაყოფილებული.

განვითარებადი ქონების გაყიდვები . იმ შემთხვევებში, როდესაც ქონება განვითარების ეტაპზეა და შეთანხმება ითვალისწინებს აღნიშნული ქონების რეალიზაციას მშენებლობის დასრულების შემდეგ, დირექტორების გადაწყვეტილებით ხელშეკრულება წარმოადგენს:

- ✓ კონტრაქტს საკუთრების მშენებლობის, ან
- ✓ კონტრაქტს დასრულებული საკუთრების რეალიზაციის შესახებ

იმ შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულება ეხება ქონების მშენებლობას, შემოსავლები აღიარებულია მშენებლობის დასრულების პროცესის მეთოდის გამოყენებით.

თუ ხელშეკრულება ეხება დასრულებული ქონების გაყიდვას, შემოსავლები აღიარებულია, როდესაც საკუთრების უფლების მნიშვნელოვანი რისკები და წახალისება გადადის მყიდველზე. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების სამართლებრივი პირობების მიხედვით მშენებლობა გადადის მყიდველზე მინდინარე მშენებლობის პროცესში, გამოყენებული იქნება შემოსავლის აღიარების დასრულების მეთოდი და შემოსავალი აღიარდება პროგრესირებად სამუშაოდ. უწყვეტი სამუშაო პროცესის გადაცემა:

- ✓ მყიდველი აკონტროლებს მუშაობას პროგრესს, ტიპიურად, როდესაც მიწა, სადაც ადგილი აქვს მშენებლობას, საბოლოო მომხმარებლის ეკუთვნის, და
- ✓ მიმდინარე სამუშაოების ფლობის ყველა მნიშვნელოვანი რისკი და სარგებელი, მათი ამჟამინდელი მდგომარეობის გათვალისწინებით, გადაეცემა მყიდველს, როგორც მშენებარე, როდესაც, მყიდველი ვერ დაუბრუნებს კომპანიას დაუმთავრებელ ქონებას.

ასეთ შემთხვევებში, შესრულებული სამუშაოს პროცენტული მაჩვენებელი საანგარიშო პერიოდის ბოლომდე გაწეული ხარჯების მიხედვით იზომება, როგორც მოსალოდნელი მთლიანი ხარჯების წილი.

სამშენებლო მასალების გაყიდვა. სამშენებლო მასალების გაყიდვის შედეგად მიღებული შემოსავლები აღიარდება სამშენებლო მასალების ფლობის რისკების და სარგებლის გადაცემად. თუ კომპანია თანახმაა, მოახდინოს სამშენებლო მასალების ტრანსპორტირება მითითებულ ადგილას, შემოსავლების აღიარება მოხდება მაშინ, როდესაც სამშენებლო მასალები გადაეცემა კლიენტს დანიშნულების ადგილზე.

ბარტერული ტრანზაქციები. გაყიდვების და შესყიდვების ნაწილი ხორციელდება ორმხრივი გაუქმებით, ბარტერებით ან უნაღდო ანგარიშებით. ეს ოპერაციები, როგორც წესი, ხორციელდება სხვადასხვა საქონლისა და მომსახურების პირდაპირი გადარიცხვის გზით საბოლოო მომხმარებლიდან (ბარტერი), ორმხრივი ბალანსის გაუქმებით ან უნაღდო ტრანზაქციებით რამდენიმე კომპანიის ჩართულობით.

გაყიდვები და შესყიდვები, მოსალოდნელი ორმხრივი გარიგებებით, ბარტერებით ან სხვა უნაღდო ანგარიშსწორებით, აღიარდება მენეჯმენტის მიერ შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც მიიღება ან გაიცემა უნაღდო ანგარიშსწორებით. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება ბაზრის დაკვირვების შედეგად.

საიჯარო შემოსავალი ოპერაციული იჯარის საიჯარო შემოსავლები აღიარდება წრფივი ხაზით ლიზინგის ვადის შესაბამისად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ალტერნატიულ ბაზას წარმოადგენს იჯარით აღებული შენობები. საოპერაციო იჯარით გაცემული ლიზინგის ამორტიზაცია ხდება წრფივი ხაზის საფუძველზე და ანაზღაურება ხდება შემოსავლის მიხედვით.

სამთავრობო გრანტები. სამთავრობო გრანტების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც არსებობს გონივრული გარანტია იმისა, რომ გრანტი მიიღება და ყველა პირობა იქნება დაკმაყოფილებული. როდესაც გრანტი ეხება ხარჯის ობიექტს, იგი აღიარებულია იმ პერიოდის შემოსავლად სისტემატიურ საფუძველზე, როდესაც ადგილი აქვს ხარჯებს, რომელთა ანაზღაურებასაც ითვალისწინებს გრანტი. როდესაც გრანტი ეხება აქტივს, იგი აღიარებულია, თანაბარი რაოდენობის შემოსავლად აღნიშნული აქტივის სავარაუდო სასარგებლო ეფექტის განმავლობაში.

როდესაც კომპანია იღებს არაფულადი გრანტებს, აქტივი და გრანტი აღირიცხება ნომინალურ თანხებში და გამოქვეყნდება მოგება - ზარალში სავარაუდო სასარგებლო ვადის განმავლობაში თანაბარი წლიური გადასახადებით. როდესაც სესხების ან მსგავსი დახმარების გაწევა ხდება მთავრობების ან მასთან დაკავშირებული დაწესებულებების მიერ არსებულ საბაზრო განაკვეთზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთით, სესხი თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, სამართლიან ღირებულებასა და მთავრობის გრანტის სახით მიღებული თანხის სხვაობით.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების გაქვითვა. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები შეიძლება გაიქვითოს და ნაშთში დაფიქსირებულია წმინდა თანხა, მაშინ, როდესაც როდესაც არსებობს იურიდიული უფლება აღნიშნული თანხების ოფსეტირებისა, და არსებობს მისი ნეტო საფუძველზე შეფასების ან აქტივის რეალიზაციის და პასუხისმგებლობის დაკისრების განზრახვა.

3. კრიტიკული საბუღალტრო შეფასებები და გადაწყვეტილებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას

კომპანია გამოთქვამს მოსაზრებებს და შეფასებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. ხდება შეფასებების და გადაწყვეტილებების მუდმივი გადაფასება, რაც ეფუძნება მენეჯმენტის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინებს, რომელთა ალბათობაც გონივრულად მიიჩნევა არსებულ სიტუაციებში. მენეჯმენტი ასევე იღებს გარკვეულ გადაწყვეტილებებს საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. გადაწყვეტილებებმა, რომელთაც გააჩნიათ მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ აღიარებულ თანხებზე, შესაძლოა გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი კორექტირებები აქტივებისა და ვალდებულებების მიმდინარე თანხებზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში:

შემოსავლების აღიარება. სამშენებლო ხელშეკრულებებში, შემოსავლების აღიარება ხდება პროცენტული დასრულების მეთოდით. ეს მეთოდი ხორციელდება პროექტის დასრულების ეტაპზე, რომელიც განსაზღვრულია კონტრაქტის ღირებულების დადგენილი ხარჯის პროპორციულად.

ქვემოთ აღწერილია საანგარიშო თარიღისთვის არსებული სავარაუდო მომავალი და სხვა საკვანძო წყაროების ძირითადი მოსაზრებები, რომელთაც გააჩნიათ ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მატერიალური კორექტირების მნიშვნელოვანი რისკი.

კომპანიის ვარაუდების და პარამეტრების შეფასების საფუძველზე მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება. თუმცა, სამომავლო მოვლენების შესახებ არსებული გარემოებები და მოსაზრებები შეიძლება შეიცვალოს საბაზრო ცვლილებებისა თუ გარემოებების გამო, რაც კომპანიის კონტროლს არ ექვემდებარება. მსგავსი ცვლილებები აისახება შეფასებებში მათი არსებობის შემთხვევაში

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. გაუფასურებას ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (CGU) საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სამართლიან გაყიდვის ღირებულებას და მის ღირებულებას ექსპლუატაციის პერიოდში. საკონცესიო ბიზნესის დროს, თითოეული საკონცესიო შეთანხმება მიჩნეულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულად (CGU). ღირებულებაზე ნაკლები სამართლიანი ღირებულების გამოანგარიშება ეფუძნება დაკავშირებული გაყიდვების დისტანციური ტრანზაქციებიდან მიღებულ მონაცემებს, ანალოგიური აქტივებისთვის ან ხელსაყრელი საბაზრო ფასებით აღნიშნული აქტივის განკარგვის თვალსაზრისით. ექსპლუატაციის პერიოდში შეფასება ეფუძნება დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელს.

ფულადი ნაკადების მოძრაობა მიმდინარეობს ბიუჯეტიდან მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში, ან კონცესიის ხელშეკრულების შემთხვევაში თუ არ მოიცავს რესტრუქტურისაციის საქმიანობას, თუ კომპანიას ჯერ არ გააჩნია მნიშვნელოვანი მომავალი ინვესტიციების ვალდებულებები, ეს მნიშვნელოვნად გაზრდის ტესტირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (CGU) აქტივის ეფექტურობას. ასანაზღაურებელი თანხა ყველზე მგრძნობიარეა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების განაკვეთთან და აგრეთვე ექსტრაპოლაციისთვის გამოყენებულ ზრდის მაჩვენებელთან მიმართებაში.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა მოიცავს სხვადასხვა ინტერპრეტაციებს. იხილეთ შენიშვნა 25.

სესხების ხარჯების კაპიტალიზაცია. კომპანიის ყველა სესხი შეფასდა როგორც ზოგადი. კომპანია ახდენს სესხების ხარჯების კაპიტალიზაციას საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე.

სახელმწიფო გრანტიდან მიღებული შემოსავლები. კომპანიამ შეასრულა მთავრობისაგან უსასყიდლოდ მიღებული მიწის ნაკვეთის გადაფასება ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის ვალდებულების სანაცვლოდ. ბასს 20 - "სახელმწიფო სუბსიდირების აღრიცხვა"-ის მიხედვით, კომპანიის მენეჯმენტმა მიიჩნია ეს, როგორც არა-ამორტიზებულ აქტივებთან დაკავშირებული გრანტი, რომელიც თავის მხრივ მოითხოვს აღებული ვალდებულებების შესრულებას და შესაბამისად აისახება მოგება-ზარალში ვალდებულებების შესრულებისას გაწეული პერიოდის განმავლობაში. მიწის ნაკვეთის შესაფასებლად კომპანიამ მოიწვია დამოუკიდებელი შემფასებელი, მოხდა მისი აღრიცხვა სამართლიანი ღირებულებით ბალანსის ფურცელზე დაკავებული შემოსავლების წინააღმდეგ და შეაფასა დასრულებული სამშენებლო სამუშაოების ნაწილი სახელმწიფო გრანტის შემოსავლის სახით გადაანგარიშებული შემოსავლის პროპორციული ნაწილის მოგება - ზარალის ასახვით.

გადავადებული მოგების გადასახადის აღიარება. აღიარებული გადავადებული საგადასახადო აქტივი წარმოადგენს საშემოსავლო გადასახადს, რომელიც ანაზღაურდება საგადასახადო მოგებიდან მომავალი გამოქვითვების მეშვეობით და აისახება ბალანსში. გადავადებული საგადასახადო აქტივები აღირიცხება იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც არსებობს შესაბამისი გადასახადის განხორციელების ალბათობა. სავარაუდოდ მომავალში დასაბეგრი მოგება და საგადასახადო შეღავათების მოცულობა ეფუძნება მენეჯმენტის მიერ მომზადებულ საშუალოვადიან ბიზნეს გეგმას და შემდგომ ექსტრაპოლირებულ შედეგებს, ბიზნეს გეგმა ეფუძნება მენეჯმენტის მოლოდინებს, რომლებიც მიიჩნევა გონივრულ გარემოებებად.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების პირველადი აღიარება. რეგულარულ ბიზნესში კომპანია ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ბასს 39 საჭიროებს სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას. შეფასება ეხება იმ ფაქტის განსაზღვრას, არის თუ არა ტრანზაქციები შეფასებული საბაზრო ან არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთით. გადაწყვეტილების საფუძველია არადაკავშირებული მხარეების მსგავსი ტიპის ტრანზაქციების შეფასება და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზი. დაკავშირებული მხარეების ბალანსების პირობები და ვადები განსაზღვრულია შენიშვნა 5-ში.

ფუნქციონირებადი საწარმო. მენეჯმენტმა მოამზადა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მიმდინარე ფუნქციონირების საფუძველზე. ამ გადაწყვეტილების მიღებისას მენეჯმენტმა განიხილა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსური რესურსების ხელმისაწვდომობა, და გაანალიზა ბოლო დროის ფინანსური კრიზისის გავლენა კომპანიის სამომავლო ოპერაციებზე.

მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ბანკისა და სხვა მსხვილი კრედიტორების მიერ დაუფარავი თანხების გადახდის მოთხოვნის შესაძლებლობა დაფინანსების ალტერნატიული წყაროების მიღებამდე დაბალია. მენეჯმენტი მიზნად ისახავს დაფინანსების გაზრდას, რაც საშუალებას მისცემს კომპანიას გადაიხადოს არსებული ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილი და გააუმჯობესოს საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტები. მენეჯმენტმა მოამზადა თავისი პროგნოზები 2015 წლისთვის და მიიჩნევს, რომ სამომავლო ფულადი ნაკადები საოპერაციო და ფინანსური საქმიანობიდან საკმარისი იქნება კომპანიისთვის, რათა მან სათანადოდ შეასრულოს აღებული ვალდებულებები.

თუ კომპანია ვერ განახორციელებს საოპერაციო და ფინანსურ ფულადი ნაკადების გეგმის შესრულებას და მოხდება კონცენტრირებული ფონდის ამოღება, მას არ ექნება შესაძლებლობა, განაგრძოს მისი საქმიანობა. აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება არ შეიცავს რაიმე სახის კორექტირებებს, რამაც შესაძლოა, გამოიწვიოს ზემო აღნიშნული გაურკვევლობები.

4. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

კომპანიამ პირველად მიმართა სესწორებულ ან შეცვლილ სტანდარტებს, რომელიც ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვარს დაწყებული ფისკალური წლიდან. მიუხედავად იმისა, რომ ეს ახალი სტანდარტები და ცვლილებები პირველად 2017 წელს გამოიყენეს, მათ არ მოუხდენიათ მატერიალური გავლენა კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშებზე. ქვემოთ ჩამოთვლილია ყოველი ახალი სტანდარტისა და შესწორების ბუნება და გავლენა:

(IAS) ბასს 7 გამჟღავნების ინიციატივა – შესწორება ბასს 7-ში

ცვლილებები ბასს (IAS) 7-ში ანგარიში ფულადი ნაკადების შესახებ მოითხოვს ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს, რომელიც ფინანსური ანგარიშგებების მომხმარებლებს საშუალებას მისცემს შეაფასოს ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში ცვლილებები, მათ შორის არაფულადი და ფულადი ნაკადებით წარმოშობილი ცვლილებები. ცვლილებები მოქმედებს ყოველწლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2017 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდეგ. დასაშვებია ცვლილების ვადაზე ადრე მიღება.

ბასს 12 გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი არარეალიზებული ზარალისთვის – შესწორება ბასს 12-ში.

შესწორების მიხედვით, ობიექტმა უნდა განიხილოს, საგადასახადო კანონმდებლობა ზღუდავს თუ არა დასაბეგრი შემოსავლის წყაროს, რომლის მიხედვითაც მას შეუძლია გააკეთოს გამოქვითვები გამოქვითვადი დროებითი სხვაობის ანულისების საფუძველზე. გარდა ამისა, ცვლილებები გვაწვდის ინფორმაციას იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა განსაზღვროს კომპანიამ მომავალი დასაბეგრი შემოსავალი და უზრუნველყოფს იმ გარემოებების ახსნას, რომელთა მიხედვითაც დასაბეგრი შემოსავალი შეიძლება მოიცავდეს ზოგიერთი აქტივის აღდგენას მათი საბალანსო ღირებულებაზე მეტი შეფასების საფუძველზე. სუბიექტებს მოეცემათ რეტროსპექტული ცვლილებების გატარება. თუმცა შესწორებების საწყისი გამოყენების დროს, ადრეული შედარებითი პერიოდის საწყისი კაპიტალის ცვლილებები აღიარდება გაუნაწილებელ ქონებად (ან კაპიტალის სხვა კომპონენტად), გაუნაწილებელ ქონებასა და კაპიტალის სხვა კომპონენტებს შორის არსებული ცვლილების განაწილების გარეშე. ორგანიზაციები, რომლებიც იზიარებენ ამ აზრს, ევალუაბათ ამ ფაქტის გამჟღავნება. ცვლილებები ეხება 2017 წლის 1 იანვრიდან დაწყებულ და შემდგომ პერიოდებს. სავარაუდოა, რომ ზემოთაღნიშნულს არ ექნება გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილება ფასს 12 (წლიური ცვლილება ფასს სტანდარტებში 2014–2016 წწ, 2016 წლის დეკემბერი)

ფასს 12 შეიცვალა ახალი ინფორმაციის გამჟღავნების მიზნით ფასს 5 "რეალიზაციისა და შეწყვეტილი ოპერაციებისათვის ჩატარებული არასახელმწიფო აქტივების" ფარგლებში, გარდა ამ ინტერესებისათვის შეჯამებული ფინანსური ინფორმაციისა (პარაგრაფი B10–B16 ფასს 12). შეცვლილ სტანდარტებმა არ იქონია მატერიალური ზეგავლენა კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გაცემული სტანდარტები, რომელიც ჯერ არ შესულა ძალაში

ქვემოთ ჩამოთვლილია სტანდარტები და განმარტებები, რომლებიც გაცემულია, მაგრამ ჯერ არ არის ეფექტური, ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებებზე გაცემის თარიღამდე. ეს ჩამონათვალი მოიცავს სტანდარტებს და ინტერპრეტაციებს, რომლებიც კომპანიას მომავალ პერიოდში მოეთხოვება. კომპანია აპირებს მიიღოს ეს სტანდარტები, მათი ეფექტურობის შემთხვევაში.

ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში

ბასს 28-ში შესული ცვლილებები (2014-2016 პერიოდის ფასს სტანდარტების ყოველწლიური ცვლილებები, გამოცემულია 2016 წლის დეკემბერში) - ცვლილებები, რომლებიც ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან ან/და შემდგომ პერიოდებში (ნებადართულია ადრეული გამოყენება), აზუსტებს, მეკავშირე საწარმოში განხორციელებული ინვესტიციების, ასევე ინვესტიციების ერთობლივი საქმიანობაში, რომელიც განხორციელებულია ვენჩურული კაპიტალის მქონე, საერთო ფონდების, ან სხვა მსგავსი ტიპის ორგანიზაციების მიერ, უფლება აქვთ თითოეული ზემოთმოხსენებული ინვესტიცია თავდაპირველი აღიარებისას აღიაროს სამართლიანი ღირებულებით მოგება ზარალში ასახვით. ცვლილებებს არ მოუხდენია გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ბასს 40-ში შესული ცვლილებები - საინვესტიციო ქონების ტრანსფერი (გამოცემულია 2016 წლის დეკემბერში)

ცვლილებები, რომლებიც ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან ან/და პერიოდის შემდეგ (ნებადართულია ადრეული გამოყენება), განმარტავს, რომ საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაცია სხვა მუხლებში, ან პირიქით სხვა მუხლებიდან საინვესტიციო ქონებაში კლასიფიკაცია მხოლოდ მაშინ უნდა განხორციელდეს (მათ შორის იმ აქტივებისა რომლებიც არის მშენებლობის და განვითარების სტადიაში) როდესაც არსებობს მტკიცებულება იმისა, რომ ქონების გამოყენების შინაარსის ცვლილება მოხდა. ცვლილებებს არ მოუხდენია გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფასს-2 კლასიფიკაცია და შეფასება წილობრივი გადახდების ტრანზაქციებზე (გამოცემებული 2016 წლის ივნისში).

ცვლილებები, ეხება 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებულ და შემდგომ პერიოდებს, რომელიც განმარტავს ვესტირების და არავესტირების ეფექტებს აქციაზე დაფუძნებული გადახდის(ადგ) ნაღდი ფულით ანგარიშსწორებაზე, (ადგ)-ს აღრიცხვისას ნეტო საგადასახადო თვისებაზე საშემოსავლო გადასახადის ვალდებულების თვალსაზრისით და (ადგ)-ს პირობების მოდიფიკაციაზე, რომელიც უცვლის ტრანზაქციას კლასიფიკაციას ნაღდი ფულზე დაფუძნებულიდან კაპიტალზე დაფუძნებულზე. მოსალოდნელი არაა, რომ ზემოთაღნიშნულს მატერიალური ეფექტი ექნება ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე..

ცვლილებები ფასს-4-ში სახელწოდებით ფასს-9 ფინანსური ინსტრუმენტების გავრცელება ფასს-4 სადაზღვევო კონტრაქტებზე (გამოშვებული 2016 წლის სექტემბერში)

ცვლილებები, რომლებიც ეხება 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებულ და შემდგომ პერიოდებს, აძლევს ყველა მზღვეველს საშუალებას, აღიარონ სრული მოგება, ვიდრე მოგება-ზარალში ასახვით, ცვლილება, რომელიც შესაძლოა, დაგდეს ფასს 9 -ის გამოყენების შემდგომ ფასს 17-ის განხორციელებამდე ("გადაფარვის მიდგომა").

გაცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული (გაგრძელება)

გარდა ამისა, პირები, რომელთა საქმიანობა ძირითადად დაკავშირებულია დაზღვევასთან, დროებით თავისუფლდებიან ფასს 9-ის გამოყენებისგან (2021 წლამდე), თუმცა განაგრძობენ ფასს 39-ის ("გადავადების მიდგომა") გამოყენებას. ვინაიდან, რაც კომპანიამ არ გასცა სადაზღვევო კონტრაქტები, ცვლილებები არ მოახდენს გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფასს 10 და ბასს 28-ში „ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების შეძენა/ გაყიდვა“ (გამოცა 2014 წლის სექტემბერში) - ცვლილებები, ეხება ორ სტანდარტს შორის არსებულ შეუთავსებლობას და განმარტავს, რომ მოგება ან ზარალი სრულად უნდა იქნას აღიარებული, როდესაც ტრანზაქციაში ჩართულია ბიზნესი, და ნაწილობრივად, თუ მასში ჩართულია აქტივები, რომლებიც არ წარმოადგენს ბიზნესს. ამ ცვლილების ამოქმედების დღე თავდაპირველად იყო 2016 წლის 1 იანვარი, მაგრამ გადაიდო განუსაზღვრელი ვადით 2015 წლის დეკემბერში, თუმცა მისი ადრეული გამოყენება ჯერ კიდევ ნებადართულია. აღნიშნულ ცვლილებას არ ექნება გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ახალი სტანდარტები

ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტები

2014 წლის ივლიში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოაქვეყნა ფასს 9-ის საბოლოო ვერსია, ის ჩაანაცვლებს ბასს 39-ს. ფინანსური ინსტრუმენტები: ფასს-ის ყველა წინა ვერსიის აღიარება და შეფასება. ფასს 9 აერთიანებს ფინანსური ინსტრუმენტების ბუღალტრული აღრიცხვის სამივე ასპექტს: კლასიფიკაცია და გაზომვა; გაუარესება; საბუღალტრო ჰეჯირება. ფასს 9 ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ, ნებადართული ადრეული გამოყენებით. გარდა ჰეჯირებისა, საჭიროა რეტროსპექტიული გამოყენება, თუმცა შედარებითი ინფორმაციის მოწოდება სავალდებულო არ არის. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ფასს 9-ის გავლენას და გეგმავს ეფექტური თარიღით ახალი სტანდარტების მიღებას.

ფასს 15 „შემოსავლები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“

ფასს 15 გამოიცა 2014 წლის მაისში ხუთი ეტაპის მოდელზე დაყრდნობით, რომელიც იმოქმედებს მომხმარებლებთან გაფორმებულ ყველა ხელშეკრულებაზე. ფასს 15-ის მიხედვით, შემოსავლები აღიარებულია თანხით, რომელიც ასახულია იმ გარემოებაში, რომლის მიხედვითაც ობიექტი უფლებამოსილია, გადასცეს მომხმარებელს საქონელი ან მომსახურება სანაცვლოდ..

ახალი შემოსავლების სტანდარტი შეამცირებს ფასს- ის მიმდინარე შემოსავლების აღიარების მოთხოვნებს. სრული რეტროსპექტიული ან განახლებული რეტროსპექტიული აპლიკაცია გამოიყენება 2018 წლის 1 იანვრიდან. ადრეული გამოყენება დასაშვებია. კომპანია ამჟამად აფასებს ფასს IFRS 15-ის გავლენას და გეგმავს ახალი სტანდარტის მიღებას საჭირო თარიღისთვის.

ფასს 17 დაზღვევის ხელშეკრულებები (გამოცემულია 2017 წლის მაისში) - სტანდარტი, რომელიც შეცვლის ფასს 4- ს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვრიდან ან/და შემდგომ პერიოდებში (ადრეული გამოყენება დაშვებულია მხოლოდ მაშინ როდესაც საწარმო იყენებს ფასს 9-ს და ფასს 15-ს) რომლის თანახმადაც, სადაზღვეო ვალდებულება განისაზღვრება მიმდინარე შესრულების ღირებულებით და წარმოადგენს შედარებით სრულ საზომ და წარმოსადგენ მიდგომას ყველა ტიპის სადაზღვეო გარიგებისთვის. ზემოხსენებული მოთხოვნები შექმნილია იმისათვის, რომ მიღწეულ იქნას სადაზღვეო გარიგებების თანმიმდევრული, პრინციპებზე დაფუძნებული ბუღალტრული აღრიცხვა, რაც ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელს საშუალებას მისცემს შეაფასოს ეფექტი, რომელიც აქვთ სადაზღვეო ხელშეკრულებებს საწარმოს ფინანსურ მდგომარეობაზე, მის ფინანსურ შედეგებზე და ფულად ნაკადებზე. სტანდარტი ასევე მოითხოვს რომ იგივე პრინციპით აღირიცხოს გადაზღვევისა და დისკრეციული მონაწილეობის მახასიათებლებით გაცემული საინვესტიციო ხელშეკრულებები. გამომდინარე იქიდან, რომ ჯგუფს არ გააჩნია როგორც გამოცემული დაზღვევის ხელშეკრულებები, ასევე გადაზღვევის ხელშეკრულებები, სტანდარტს არ აქვს მოსალოდნელი ეფექტი ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე..

5. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები მიიჩნევიან დაკავშირებულ მხარეებად, მაშინ როდესაც ისინი იმყოფებიან საერთო კონტროლის ქვეშ ან ერთ მხარეს აქვს უნარი აკონტროლოს მეორე მხარე ან განახორციელოს მნიშვნელოვანი გავლენა თუ ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და ოპერაციული გადაწყვეტილებების მიღების დროს. თითოეულ შესაძლო მხარესთან ურთიერთობის გათვალისწინებით, ყურადღება მიმართულია ურთიერთობის არსზე, და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

დაკავშირებული მხარეებთან არსებული დაუფარავი ნაშთები 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2017		31 დეკემბერი 2016	
	დაკავშ. მხარე	ჯამური თანხა	დაკავშ. მხარე	ჯამური თანხა
გაცემული სესხები	3,084,608	3,084,608	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,433,119	11,747,698	2,749,717	11,965,783
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,359,680	4,258,264	1,563,095	5,117,609
მიღებული სესხი	74,440,173	275,713,625	77,683,580	265,125,771

შემოსავლები და ხარჯები დაკავშირებულ მხრეებთან 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	2017		2016	
	დაკავშ. მხარე	ჯამური თანხა	დაკავშ. მხარე	ჯამური თანხა
<i>ქართულ ლარში</i>				
გაყიდვები	818,938	31,231,574	1,515,195	26,283,807
გაყიდვების თვითღირებულება	-	(26,099,630)	-	(19,757,369)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(632,534)	(6,425,735)	(910,424)	(8,603,055)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები	(5,597,867)	(17,606,733)	(135,840)	(8,427,129)

6. ძირითადი საშუალებები

ქართულ ლარში	მიწა	შენობები	მოწყ. და აღჭურვილობები	ავტომანქანები	ავეჯი და მოძრავი ქონება	კომპ. ტექნიკა	სხვა ტექნიკა	სულ
ღირებულება:								
2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	11,273,924	334,624	15,999,348	14,960,191	581,456	472,120	4,089,610	47,711,273
დამატება	-	296,582	179,688	-	11,695	46,213	15,611	549,789
გადაფასების შედეგად ზრდა	28,073,483	-	-	-	-	-	-	28,073,483
გასვლა	-	-	(79,069)	(121,556)	(47,842)	(8,616)	-	(257,083)
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,347,407	631,206	16,099,967	14,838,635	545,309	509,717	4,105,221	76,077,462
დამატება	-	-	-	-	144,165	39,408	24,170	207,743
ტრანსფერები	-	(296,581)	-	-	-	-	-	(296,581)
გასვლა	-	-	(70,764)	(134,910)	(87,474)	(69,976)	-	(363,124)
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,347,407	334,625	16,029,203	14,703,725	602,000	479,149	4,129,391	75,625,500
დაგროვილი ცვეთა:								
2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	(18,404)	(4,399,008)	(4,728,525)	(250,602)	(227,724)	(1,080,039)	(10,704,302)
ცვეთა წლის მანძილზე	-	(8,002)	(319,127)	(296,229)	(65,982)	(69,707)	(445,360)	(1,204,407)
გასული ძირითადი საშუალების დაგრ. ცვეთა	-	-	29,965	43,288	40,975	8,616	-	122,844
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(26,406)	(4,688,170)	(4,981,466)	(275,609)	(288,815)	(1,525,399)	(11,785,865)
ცვეთა წლის მანძილზე	-	(6,692)	(319,288)	(296,021)	(72,713)	(72,060)	(445,981)	(1,212,755)
გასული ძირითადი საშუალების დაგრ. ცვეთა	-	-	42,696	117,965	1,730	-	-	162,391
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(33,098)	(4,964,762)	(5,159,522)	(346,592)	(360,875)	(1,971,380)	(12,836,229)
წმინდა საბალანსო ღირებულება:								
2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	11,273,924	316,220	11,600,340	10,231,666	330,854	244,396	3,009,571	37,006,971
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,347,407	604,800	11,411,797	9,857,169	269,700	220,902	2,579,822	64,291,597
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,347,407	301,527	11,064,441	9,544,203	255,408	118,274	2,158,011	62,789,271

მოხდა მიწის ნაკვეთის ღირებულების შეფასების ხელახლა გადაანგარიშება (შენიშვნა 29).

კომპანიას არ გააჩნია დაგირავებული ფასიანი ქაღალდების რაიმე ვალდებულება ან სახელშეკრულებო მოვალეობა 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს ასჯორჯიას 25.89 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის გადაფასდა საბაზრო ღირებულებით 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შეფასება განხორციელდა დამოუკიდებელი შემფასებელი ფირმის მიერ. შპს “Baker Tilly Georgia” LTD, რომელსაც გააჩნია აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და უახლესი გამოცდილება ანალოგიური ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის აქტივების შეფასებისა. შეფასების საფუძველს წარმოადგენდა მიწის ბაზრის არსებული მდგომარეობა.

ზემოაღნიშნული მიმდინარე ღირებულება მოიცავს 28,073,483 ლარს, რომელიც წარმოადგენს კომპანიის მიწასთან დაკავშირებულ გადაფასების ნამეტს 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

606,962 ლარის ღირებულების ცვეთა შედის გაყიდვების ღირებულებაში, ხოლო 597,445 ლარი - ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

ბინების 296,581 ლარის ღირებულების ტრანსფერი საინვესტიციო ქონებაში 2017 წლის განმავლობაში.

მიწის სამართლიანი ღირებულებით შეფასების შემთხვევაში, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიწის მიმდინარე ღირებულება უნდა ყოფილიყო 39,347,407 ლარი (2016; 39,347,407 ლარი)

6. არამატერიალური აქტივები

ქართულ ლარში	ლიცენზიები	სხვა არამატერია ლური აქტივები	საპრეზენტა ციო ფილმი	ჯამი
ღირებულება:				
2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	2,250	37,741	49,988	89,979
დამატებები	-	27,504	-	27,504
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,250	65,245	49,988	117,483
დამატებები	-	330	-	330
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,250	65,575	49,988	117,813
დაგროვილი ცვეთა:				
2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	(1,401)	(21,020)	(36,291)	(58,712)
ცვეთა წლის მანძილზე	(450)	(10,298)	(9,998)	(20,746)
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(1,851)	(31,318)	(46,289)	(79,458)
ცვეთა წლის მანძილზე	(399)	(11,935)	(3,699)	(16,033)
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(2,250)	(43,253)	(49,988)	(95,491)
წმინდა საბალანსო ღირებულება:				
2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	849	16,721	13,697	31,267
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	399	33,927	3,699	38,025
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	22,322	-	22,322

7. საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს 45 ბინას, რომელთა მიმდინარე ღირებულება შეადგენს 3,844,998 ლარს, ეზო ბავშვებისთვის და კაფეები - 2,558,826 ლარის მიმდინარე ღირებულებით, რომელთა ლოკაციას წარმოადგენს დირსი ფულ კომპლექსი. საინვესტიციო ქონების სასიცოცხლო სასარგებლო ვადა 50 წელია.

საინვესტიციო ქონების ჯამურ გაქირავების შემოსავალს წარმოადგენს 374,938 ლარი (2016:0) 2017 წლის განმავლობაში.

ქართულ ლარში	ჯამი
ღირებულება :	
2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დამატებები	-
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დამატებები	-
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,403,824
დაგროვილი ცვეთა:	
2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ცვეთა წლის მანძილზე	-
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ცვეთა წლის მანძილზე	-
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(101,490)
წმინდა საბალანსო ღირებულება:	
2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,302,334

8. დაუმთავრებელი მშენებლობა და ინვენტარი მშენებლობის პროცესში

კომპლექსი დირსი მოიცავს საცხოვრებელ შენობას საცხოვრებელი ბინებით. პროექტი იყოფა ორ ეტაპად: პირველი ეტაპი დასრულდა და მოიცავს 22 დასრულებულ შენობას (22 კორპუსი) 2,681 საცხოვრებელი ბინით. პირველი ეტაპის ჯამურ ღირებულებას შეადგენს 221,086,708 ლარი. 46,807,242 ლარის ღირებულების გაყიდვები; 2017 წლის 31 დეკემბრის ბოლოს საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენებული იყო 6,403,824.

მეორე ეტაპის ჯამური ღირებულებაა 26,301,545 ლარი (2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 26,301,545) და მშენებლობა შეჩერდა 2016 წლის განმავლობაში.

ქართულ ლარში	შენიშვნა	1-ლი ეტაპი	მე-2 ეტაპი	ჯამი
2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	29	193,575,910	13,185,009	206,760,919
დამატებები		9,504,645	13,116,536	22,621,181
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა		(296,581)	-	(296,581)
გაყიდვები		(14,835,862)	-	(14,835,862)
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	29	187,948,112	26,301,545	214,249,657
დამატებები		5,088,574	-	5,088,574
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა		(6,107,243)	-	(6,107,243)
გაყიდვები		(19,053,801)	-	(19,053,801)
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		167,875,642	26,301,545	194,177,187

9. გაცემული სესხები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2017წ	31 დეკემბერი 2016წ
მიმდინარე ნაწილი		
სესხები დაკავშირებულ მხარეებთან	2,618,122	-
დარიცხული პროცენტი	91,027	-
სულ მიმდინარე ნაწილი	2,709,149	-
გრძელვადიანი ნაწილი		
სესხები დაკავშირებულ მხარეებთან	366,877	-
დარიცხული პროცენტი	8,582	-
სულ გრძელვადიანი ნაწილი	375,459	-
სულ გაცემული სესხები	3,084,608	-

კომპანიამ გააფორმა სესხის ხელშეკრულება შპს AZMAN -თან 2017 წლის 25 აპრილს. სესხის ჯამური თანხა - 933.192 ლარი (650,000 აშშ დოლარი), საპროცენტო განაკვეთი 7%. პროცენტის გადახდა წარმოებს მომწიფების თარიღიდან. ხელშეკრულების მომწიფების თარიღია 1 წელი.

AS AGRO -თან 2017 წლის 11 ოქტომბერს. სესხის ჯამური თანხა -1.684,930 ლარი (360,000 აშშ დოლარი) საპროცენტო განაკვეთი 8%. პროცენტის გადახდება სესხის ვადის ბოლოს. ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 1 წლით.

კომპანიამ გააფორმა სესხის ხელშეკრულება შპს As Food -თან 2017 წლის 26 აგვისტოს. სესხის ჯამური თანხა -366,875 ლარი, საპროცენტო განაკვეთი 8% . პროცენტის გადახდება ვადის ბოლოს. თანხის გადარიცხვა მსესხებლის ანგარიშზე ხდება ტრანშებით. ხელშეკრულების დაფარვის ვადად განისაზღვრა 2019 წლის 17 აგვისტო.

10. სხვა აქტივები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		
გრძელვადიანი წინასწარი გადახდა	-	-
მთლიანი სხვა გრძელვადიანი აქტივები	-	-
სხვა მიმდინარე აქტივები		
შეზღუდული ფულადი სახსრები საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისთვის	-	88,426
მთლიანი სხვა გრძელვადიანი აქტივები	-	88,426

შეზღუდული ფულადი სახსრები საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისთვის წარმოადგენს დეპოზიტს სს ვითიბი ბანკში (საქართველო), რომელთა შეტანაც მოხდა ბინების მყიდველთა მიერ ბინების ღირებულების წინასწარი გადახდის ფორმით 2016 წელს. აღნიშნული თანხა არ იყო ხელმისაწვდომი კომპანიისთვის მშენებლობის დასრულებამდე და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებამდე. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის შეზღუდული ფულადი სახსრების ბალანსი განისაზღვრება 0 ლარით (31 დეკემბერი 2016: 88,426 ლარი).

11. ინვენტარი

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
ნედლეული და მასალები	8,483,010	11,374,458
ინვენტარი გადამუშავების პროცესში	205,030	327,265
ინვენტარი და სამრეწველო მოწყობილობები	441,109	459,413
მზა პროდუქცია	84,887	-
სხვა ინვენტარი	32,242	159,938
სულ ინვენტარი	9,246,278	12,321,074

12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ქართულ ლარში	შენიშვნა	გადაანგარიშებული	
		31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
სავაჭრო მოთხოვნები		11,880,061	6,170,682
მოთხოვნები საჩივრებზე		1,668,095	1,525,250
გაუფასურების ანარიცხი		(2,031,258)	(1,806,952)
ჯამური ფინანსური აქტივების წილი სავაჭრო მოთხოვნებში		11,516,898	5,888,980
ანაზღაურებადი დღგ		-	5,488,017
წინასწარი გადახდები		626,312	597,791
გაუფასურების ანარიცხი		(340,437)	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	29	11,803,564	11,974,788

იმ შემთხვევაში, თუ დირსის კომპლექსის დასრულების შემდეგ, ბინის მესაკუთრეები დასახლდებიან, რომელთაც არ აქვთ სრულად გადახდილი საფასური, ეს გაზრდის დებიტორულ მოთხოვნებს ბინების გაყიდვიდან.

კომპანია ინარჩუნებს გაყიდული აქტივების კანონიერ მფლობელობას გაყიდვებიდან წარმოქმნილი დებიტორული დავალიანებების გადახდამდე.

გაუფასურების ანარიცხის მოძრაობა: ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2017		31 დეკემბერი 2016	
	სავაჭრო მოთხოვნები	წინასწარი გადახდები	სავაჭრო მოთხოვნები	წინასწარი გადახდები
გაუფასურება 1 -ლი იანვრის მდგომარეობით	1,806,952	-	1,497,092	-
გაუფასურება წლის განმავლობაში	224,306	340,437	309,860	-
წლის განმავლობაში ჩამოწერილი თანხები	-	-	-	-
გაუფასურება 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,031,258	340,437	1,806,952	-

14. ფული და ფულის ექვივალენტები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
ნაღდი ფული საღაროში	5,383	1,214
ფული ბანკში	4,362,028	6,464,863
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	4,367,411	6,466,077

ფულისა და ფულის ექვივალენტების საკრედიტო ხარისხი შეჯამდება რეიტინგის საფუძველზე 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2017 საბანკო ნაშთები	31 დეკემბერი 2016 საბანკო ნაშთები
არ არის ვადაგადაცილება, არ არის გაუფასურება - უფრო დაბალი ვიდრე A- შეფასება	4,362,028	6,464,863
სულ	4,362,028	6,464,863

15. საწესდებო კაპიტალი

კომპანია დარეგისტრირდა საქართველოში 2010 წლის 18 იანვარს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის რეგისტრირებული საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 100 ლარი

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2017			31 დეკემბერი 2016		
	აქციათა რაოდენობა	%	რაოდენობა	აქციათა რაოდენობა	%	რაოდენობა
ას გრუპ ინვესტმენტ	51	51%	51	51	51%	51
მუსტაფაზადეჰ ტურალ	-	0%	-	49	49%	49
მოვსუმოვ შაჰინ	49	49%	49	-	0%	-
სულ საწესდებო კაპიტალი	100	100%	100	100	100%	100

16. მიღებული სესხები

ქართულ ლარში	შენიშვნა	გადაანგარიშებული	
		31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
ვადიანი სესხები		260,547,363	257,652,487
გადასახდელი პროცენტი		15,166,262	7,473,284
სულ მიღებული სესხები	29	275,713,625	265,125,771
მიმდინარე ნაწილი		19,880,463	8,747,063
გრძელვადიანი ნაწილი		255,833,162	256,378,708

კომპანიის სესხები დენომინირებულია ვალუტებში შემდეგნაირად:

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
სესხები დენომინირებული:		
- AZN(აზერბაიჯ. მანათი)	201,253,577	187,286,476
- US Dollar(აშშ დოლარი)	74,440,173	77,819,420
- GEL(ლარი)	19,875	19,875
სულ სესხები	275,713,625	265,125,771

კომპანია არ მიმართავს ჰეჯირებას და მის მექანიზმებს უცხოურ ვალუტაში ან საპროცენტო განაკვეთებში მის მიერ აღებული ვალდებულებების გათვალისწინებით.

კომპანიამ გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება დეკა ბანკთან (Deka Bank) 2015 წლის 26 ნოემბერს. ჯამურ თანხაზე AZN 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი, 2015 წლის 10 დეკემბერს ჯამური თანხით 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი, 2015 წლის 28 დეკემბერს - ჯამური თანხით 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი, საპროცენტო განაკვეთი - 5.5%. ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღებს წარმოადგენს: 01 ნოემბერი 2018წ, 21 ნოემბერი 2018 წ და 30 ნოემბერი 2018წ შესაბამისად. კომპანიამ წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა 59,618,943 აზერბაიჯანული მანათი (31 დეკემბერი 2016: AZN 60,000,000).

კომპანიამ გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება ბანკ სტანდარტთან (Bank Standard) 2015 წლის 30 ივლისს ჯამურ თანხაზე AZN 17,600,000 აზერბაიჯანული მანათი. 2015 წლის 14 აგვისტოს -ჯამურ თანხაზე AZN 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი, საპროცენტო განაკვეთი - 6.56% და 5.56% . ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღებს წარმოადგენს: 17 მაისი 2018 წ და 20 ივლისი 2018 წ. კომპანიამ წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა AZN 37,600,000 აზერბაიჯანული მანათი (31 დეკემბერი 2016: AZN 37,600,000).

კომპანიამ გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება ბანკ სტანდარტთან (Bank Standard) 2014 წლის 17 ივლისს ჯამურ თანხაზე AZN 10,000,000 აზერბაიჯანული მანათი. 2014 წლის 28 ნოემბერს -ჯამურ თანხაზე AZN 5,000,000 აზერბაიჯანული მანათი, საპროცენტო განაკვეთი 6.40% და 6.00% . ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღი გაგრძელდა 2019 წლის 15 მარტამდე, 2016 წლის 30 ივნისის ხელშეკრულების დანართის შესაბამისად. კომპანიამ წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა AZN 15,000,000 აზერბაიჯანული მანათი (31 დეკემბერი 2016: AZN 15,000,000).

კომპანიამ გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება ბანკ სტანდარტთან (Bank Standard) 2013 წლის 23 ივნისის ჯამურ თანხაზე AZN 10,000,000 აზერბაიჯანული მანათი. ხელშეკრულების დაფარვის თარიღი

გაგრძელდა 2018 წლის 15 მარტამდე, 2016 წლის 30 ივნისის ხელშეკრულების დანართის შესაბამისად. საკრედიტო ხელშეკრულების საპროცენტო განაკვეთმა შეადგინა 6.82%. კომპანიამ წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა AZN 10,000,000 აზერბაიჯანული მანათი (31 დეკემბერი 2016: AZN 10,000,000).

კომპანიამ გააფორმა სესხის ხელშეკრულება თავის აქციონერთან 2016 წლის 23 დეკემბერს ჯამური თანხით USD 29,350,000 აშშ დოლარი (ლარი 81,328,850). სესხის საპროცენტო განაკვეთი: 8% . ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღია 01 ნოემბერი 2018წ. 2017 წლის განმავლობაში აქციონერი შეიცვალა (შენიშვნა 15) და შესაბამისად სეიდოვ ტურალთან და მოვსუმოვ შაჰინთან 2017 წლის 10 მარტს გაფორმებული ვალდებულების გადაცემის ხელშეკრულების თანახმად, სესხის თანხა გადაეცა ახალ აქციონერს. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა GEL 74,440,173 ლარი (31 დეკემბერი 2016: 77,683,580 AZN (აზერბაიჯანული მანათი)).

კომპანიას აქვს ვადაგადაცემული სესხები, გაცემული დეკა ბანკის Deka Bank და სტანდარტ ბანკის Standard Bank მიერ, რომლებიც ექვემდებარება აღმასრულებლებსა და საბანკო წარმომადგენლებს შორის განხილვას აღნიშნული სესხების ვადის გაგრძელებასთან დაკავშირებით. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ კომპანია სათანადოდ მოახდენს ყველა სესხის დაფარვას (რომლებსაც უწევთ დაფარვის ვადა) ბანკების მიმართ, ანგარიშის გამოქვეყნების შემდეგ მომდევნო წლის დასაწყისიდან.

17. ბინების გაყიდვებით შემოსული წინასწარი გადახდები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
წინასწარი გადახდები	2,755,266	1,006,691
ბინების გაყიდვიდან შემოსული წინასწარი გადახდები	2,755,266	1,006,691

ბინების გაყიდვიდან მიღებული წინასწარი გადახდები ეკუთვნის დირსის საცხოვრებელ კომპლექსს, რომელიც ძირითადად გამოყენებულია საცხოვრებელი შენობების მშენებლობისთვის.

18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
სავაჭრო ვალდებულებები	4,053,087	4,973,277
გადასახდელი ხელფასები	216,046	152,901
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,269,133	5,126,178

19. შემოსავლები

ქართულ ლარში	2017	2016
ბინების გაყიდვები	21,606,889	19,855,976
მზა პროდუქციის გაყიდვა	7,830,831	4,679,014
საიჯარო შემოსავლები	1,626,228	1,547,316
სხვა	350,682	299,253
სულ შემოსავლები	31,414,630	26,381,559

ბეტონის მზა პროდუქციის სახით გაყიდვის თანხა განისაზღვრა 6,453,607 ლარით (2016:ლარი 3,690,078) ხოლო რკინა-ბეტონის პროდუქტის - 1,377,224 ლარით (2016: ლარი 988,936).

საინვესტიციო ქონების იჯარის თანხამ შეადგინა 374,938 ლარი ხოლო სამანქანო დანადგარების იჯარის თანხამ კი - 1,251,290 ლარი.

20. გაყიდვების თვითღირებულება

ქართულ ლარში	შენიშვნა	გადაანგარიშებული	
		2017	2016
ბინების გაყიდვების თვითღირებულება	29	(19,053,801)	(14,835,862)
მზა პროდუქციის თვითღირებულება		(6,330,534)	(4,211,945)
იჯარის თვითღირებულება		(602,933)	(605,106)
სხვა თვითღირებულება		(320,095)	(172,490)
გაყიდვების ჯამური თვითღირებულება		(26,307,363)	(19,825,403)

21. სხვა საოპერაციო შემოსავალი

ქართულ ლარში	შენიშვნა	2017	2016
საურავები და ჯარიმები		100,685	258,727
სხვა შემოსავალი		9,703	98,559
სხვა არა-საოპერაციო შემოსავალი		181,592	-
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი		291,980	357,286

22. სხვა საოპერაციო ხარჯები

ქართულ ლარში	შენიშვნა	გადაანგარიშებული	
		2017	2016
ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია		(200,733)	(29,396)
ინვენტარის ჩამოწერა		(115,109)	-
კონტრაგენტების მიერ დარიცხული ჯარიმები		(20,900)	(302,168)
სხვა ხარჯები		(39,189)	(416,831)
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	29	(375,931)	(748,395)

23. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ქართულ ლარში	შენიშვნა	გადაანგარიშებული	
		2017	2016
ხელფასები		(2,553,894)	(3,091,736)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(610,716)	(827,529)
საკონსულტაციო ხარჯები		(827,982)	(621,157)
რემონტის ხარჯები		(169,123)	(560,252)
ოფისი და კომუნალურები		(434,892)	(403,849)
სატრანსპორტო ხარჯები		(485,184)	(352,036)
უიმედო ვალების ხარჯები		(564,743)	(309,860)
გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა		(360,449)	(1,574,100)
საბანკო საკომისიოები და მოსაკრებლები		(32,987)	(116,690)
წარმომადგენლობითი ხარჯები		(87,359)	(101,897)
საქმიანი ვიზიტის ხარჯები		(11,797)	(27,235)
დაზღვევის ხარჯები		(52,653)	(41,340)
სამაქანო დანადგარების და სხვა საიჯარო ხარჯები		-	(9,264)
სხვა ხარჯები		(240,280)	(567,342)
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	29	(6,432,059)	(8,604,287)

24. წმინდა ფინანსური ხარჯი/(შემოსავალი)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	2017	2016
საპროცენტო შემოსავალი/(ხარჯები)			
საპროცენტო შემოსავალი		100,410	18,412
საპროცენტო ხარჯები	29	(17,707,143)	(8,445,541)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები		(17,606,733)	(8,427,129)
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი			
უცხოური სავალუტო გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება/(ზარალი)		(4,869,192)	12,696,006
ოპერაციები უცხოური ვალუტით		(61,176)	(102,323)
წმინდა სავალუტო ოპერაციების მოგება		(4,930,368)	12,593,683
წმინდა ფინანსური (ხარჯი) / შემოსავალი		(22,537,101)	4,166,554

25. მოგების გადასახადები

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს შემდეგ ინფორმაციას:

ქართულ ლარში	შენიშვნა	გადაანგარიშებული	
		2017	2016
მიმდინარე გადასახდი	29	-	11,596,296
მოგების გადასახადის ხარჯი წლის განმავლობაში		-	11,596,296

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ.

იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ცვლილება საანგარიშო თარიღამდე იქნა მიღებული, კომპანიამ აღიარა ცვლილების სრული გავლენა ადრე აღიარებული გადავადებული საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარების გაუქმებით, მიმდინარე პერიოდის მოგების ან ზარალის ასახვით, გადავადებული საგადასახადო სარგებლის სახით (თანხაზე 11,596,296 ლარი). საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ამ ცვლილების თანახმად, გადავადებული აქტივები და ვალდებულებები არ იქნება აღიარებული კანონის ძალაში შესვლის შემდეგ.

საგადასახადო ვალდებულება, რომელიც წარმოიქმნება მოგების განაწილებით, არ იქნება აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

საგადასახადო გავლენა დროებითი სხვაობების მოძრაობებზე 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

ქართულ ლარში	1 იანვ. 2016	მოგება- ზარალში	31 დეკემბ. 2016
გავლენა გამოსაქვით დროებით სხვაობებზე			
არამატერიალური აქტივები	8,807	-	8,807
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,767	-	6,767
გადავადებული საგადასახადო აქტივი	15,574	-	15,574
საგადასახადო გავლენა დასაბეგრ დროებით სხვაობებზე			
მშენებარე ინვენტარი	(7,500,018)	-	(7,500,018)
ბინების გაყიდვით მიღებული წინასწარი გადახდები	(2,711,224)	-	(2,711,224)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	458,476	-	458,476
სხვა სავაჭრო გადასახადები	-	-	-
ძირითადი საშუალებები	(1,859,104)	-	(1,859,104)
გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულება	(11,611,870)	-	(11,611,870)
გადავადებული მოგების გადასახადის გაუქმება	-	11,596,296	11,596,296
წმინდა გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულება	(11,596,296)	11,596,296	-

26. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და ვალდებულებები

სასამართლო პროცესები. ნებისმიერ ნორმალურ ბიზნესში ჩვეულებრივ მოვლენას წარმოადგენს დრო და დრო კომპანიის წინააღმდეგ წამოჭრილი სარჩელები. საკუთარი შეფასებებიდან და შიდა და გარე პროფესიული კონსულტაციებიდან გამომდინარე, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ აღნიშნული სარჩელები არ გამოიწვევს მნიშვნელოვან მატერიალურ დანაკარგს ზედმეტ სარეზერვო მოთხოვნებთან მიმართებაში აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება ინტერპრეტაციების ხშირ ცვლილებებსა და შესწორებებს. მენეჯმენტის მიერ ამგვარი კანონის ინტერპრეტაცია, რომელიც ეხება კომპანიის გარიგებებს და საქმიანობებს, შესაძლოა ეჭვქვეშ იქნას დაყენებული შესაბამისი ორგანოების მიერ.

საქართველოს საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ გამოიყენონ უფრო მყარი და დახვეწილი მიდგომა კანონმდებლობისა და საგადასახადო გამოკვლევების ანალიზში.

მოიცავს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს დირექტივებს აცილების საწინააღმდეგო მოთხოვნით ბიზნეს მიზნებისა და ტრანზაქციების განხილვის საფუძველზე. ფისკალური ზეწოლის საპასუხოდ საგადასახადო კონტროლის ძალისხმევის შესაძლო ზრდამ შეიძლება გამოიწვიოს საგადასახადო ორგანოების მიერ ინსპექტირების დონისა და სიხშირის მატება. კერძოდ, შესაძლებელია, რომ წარსულში გაუსაჩივრებელი ტრანზაქციები და საქმიანობა დაექვემდებაროს გასაჩივრებას. შედეგად შეიძლება შეფასდეს მნიშვნელოვანი დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტი.

ფინანსური პერიოდები კვლავ ხელმისაწვდომია საგადასახადო შემოწმებისთვის უფლებამოსილი პირების მიერ სამი კალენდარული წლის განმავლობაში. გარკვეულ შემთხვევებში, განხილვებმა შესაძლოა მოიცვას უფრო დიდი პერიოდები.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა არ იძლევა განსაზღვრულ მითითებებს გარკვეულ სფეროებში. დრო და დრო კომპანია იღებს ამგვარი გაურკვეველი ტერიტორიების ინტერპრეტაციებს, რაც გარკვეულწილად ამცირებს კომპანიის საგადასახადო განაკვეთს. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მსგავსი საგადასახადო პოზიციები ექვემდებარება გაზრდილ კონტროლს ადმინისტრაციული და სასამართლო პრაქტიკაში ბოლო დროს განხორციელებული ცვლილებების შედეგად; საგადასახადო ორგანოების მხრიდან რაიმე სახის ზეწოლა არ შეიძლება შეფასდეს სარწმუნოდ; თუმცა ეს შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი ფინანსური მდგომარეობისთვის და / ან ორგანიზაციის საერთო ოპერაციებისათვის.

საოპერაციო იჯარის ვალდებულებები. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია რაიმე სახის საიჯარო ვალდებულებები.

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები. 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ გააჩნია რაიმე სახის დაგირავებული აქტივები.

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოს გარემოსდაცვითი რეგულაციები მუდმივ ცვლილებებს ექვემდებარება და მიმდინარეობს ხელისუფლების ორგანოების პოზიციების მუდმივი განხილვა ამასთან დაკავშირებით. კომპანია პერიოდულად აფასებს გარემოსდაცვით ვალდებულებებს. ვალდებულებების ჩამოყალიბებისთანავე, ხდება მათი ძალაში შესვლა.

არსებული წესების, სამოქალაქო სამართალწარმოების ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად წარმოქმნილი პოტენციური ვალდებულებები არ შეიძლება შეფასდეს, მაგრამ შეიძლება მნიშვნელოვანი იყოს. ამჟამინდელი კანონმდებლობის შესაბამისად, მენეჯმენტის დასკვნით, არ არსებობს მნიშვნელოვანი გარემოსდაცვითი ზიანის ვალდებულებები.

27. ფინანსური რისკების მართვა

კომპანიის რისკის მართვა კომპანიაში ხორციელდება ფინანსური რისკების, საოპერაციო რისკების და სამართლებრივი რისკების გათვალისწინებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკი, საპროცენტო განაკვეთის რისკი და სხვა რისკები), საკრედიტო რისკი და ლიკვიდურობის რისკი. ფინანსური რისკების დადგენის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს რისკის ლიმიტების დადგენა და შემდგომ არ რისკის ექსპოზიციის აღნიშნულ ლიმიტებში შენარჩუნება. ოპერატიული და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები მიზნად ისახავს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირებას ოპერატიული და სამართლებრივი რისკების მინიმიზაციის მიზნით.

საკრედიტო რისკი კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისადმი გამოწვეული ფინანსური ზარალის გარკვეულ საფრთხეს, რაც გამოწვეული იქნება ვალდებულებების შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ საკრედიტო პირობებით პროდუქციის რეალიზაციიდან და მეორე მხარესთან დადებული ტრანზაქციებიდან, რომლებიც იწვევს კომპანიის ფინანსური აქტივების ზრდას. კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე აქტივების კლასის მიხედვით აისახება ბალანსში ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებით :

ქართულ ლარში	31 დეკ. 2017	31 დეკ. 2016
ფული და ფულის ექვივალენტები	4,362,028	6,464,863
სხვა აქტივები	-	88,426
გაცემული სესხები	3,084,608	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11,516,898	5,888,980
სულ ფინანსური აქტივები	18,963,534	12,442,269
ბალანსგარე	-	-
სულ საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ზემოქმედება	18,963,534	12,442,269

ფული და ფულის ექვივალენტები გამორიცხავს სალაროს ნაღდ ფულს 5,383 ლარის ოდენობით 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2016: ლარი 1,214) შენიშვნა 14.

კომპანია აფასებს საკრედიტო რისკის დონეს, აწესებს რა ლიმიტს კონტრაგენტებთან დაკავშირებულ რისკებზე. საკრედიტო რისკის ლიმიტები რეგულარულად დამტკიცებულია მენეჯმენტის მიერ. მსგავსი რისკები კონტროლდება და ექვემდებარება წლიურ ან უფრო ხშირ მიმოხილვას.

კომპანიის მენეჯმენტი ახდენს დარჩენილი სავაჭრო მოთხოვნების დაფარვის ვადების ანალიზს და იღებს ზომებს ვადაგასულ ნაშთებთან დაკავშირებით.

ბალანსგარე ფინანსური ანგარიშგების საკრედიტო რისკები განისაზღვრება შესაძლებლობად, რომელიც ადასტურებს ზარალს, რომელიც დადგა ფინანსური ინსტრუმენტის მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. პირობითი ვალდებულებების დაშვებისას კომპანია იყენებს იმავე საკრედიტო პოლიტიკას, რომელიც გამოიყენება ფინანსური ინსტრუმენტის ბუღალტრულ ბალანსში დადგენილი საკრედიტო უფლებამოსილების, რისკის კონტროლის ლიმიტებისა და მონიტორინგის პროცედურების მეშვეობით

საბაზრო რისკი. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება (ა) უცხოურ ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო აქტივებისა და ვალდებულებების დროს და (გ) წილობრივ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებით, რაც მთლიანობაში ექვემდებარება ზოგად და კონკრეტულ საბაზრო მოძრაობას. მენეჯმენტი ადგენს ლიმიტებს რისკზე, რაც კონტროლდება ყოველდღიურ ბაზაზე. თუმცა აღნიშნული მიდგომის გამოყენება არ გამორიცხავს ზარალს აღნიშნული ლიმიტის ფარგლებში უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო მოძრაობების დროს.

ქვემოთ მოყვანილი საბაზრო რისკების სენსიტიურობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას, ყველა სხვა ფაქტორების მუდმივი შენარჩუნებით. პრაქტიკაში, ეს ნაკლებად სავარაუდოა, და ზოგიერთი ფაქტორების ცვლილება შეიძლება ჩაითვალოს კორელაციად – მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთებში ცვლილებები და სავალუტო კურსის ცვლილებები.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკის გათვალისწინებით, მენეჯმენტი ადგენს სავალუტო და სრული რისკების ლიმიტებს. პოზიციები კონტროლდება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ინფორმაცია საანგარიშო თარიღისთვის ვალუტის კურსის ცვალებადობის შედეგად კომპანიისთვის წარმოქმნილი რისკი:

ქართულ ლარში	2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საანგარიშო პერიოდის ნაწილი
AZN აზერბაიჯანული მანათი	3,173,477	201,253,577	(198,080,100)
USD აშშ დოლარი	13,434,822	76,683,069	(63,248,247)
EUR ევრო	109,793	20,562	89,231
RUR რუსული რუბლი	-	-	-
GEL ლარი	2,250,825	2,208,155	42,670
სხვა	-	-	-
სულ	18,968,917	280,165,363	(261,196,446)

ქართულ ლარში	2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საანგარიშო პერიოდის ნაწილი
AZN აზერბაიჯანული მანათი	1,443,227	187,286,476	(185,843,249)
USD აშშ დოლარი	9,301,872	80,870,725	(71,568,853)
EUR ევრო	-	704	(704)
RUR რუსული რუბლი	-	-	-
GEL ლარი	1,698,384	2,094,257	(395,873)
Other	-	628	(628)
სულ	12,443,483	270,252,790	(257,809,307)

ზემოაღნიშნული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებს და ვალდებულებებს. ინვესტიციები კაპიტალში და არაფულად აქტივებში არ წარმოადგენს მნიშვნელოვან სავალუტო რისკის წყაროს.

შემდეგი ცხრილში წარმოდგენილია მოგება- ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა და სავალუტო კურსის სავარაუდო ცვლილებები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი მუდმივი რჩება:

ქართულ ლარში	2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	
	გავლენა მოგება- ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
AZN გამყარება 11% -ით	(21,788,811)	(21,788,811)
AZN გაუფასურება 11% -ით	21,788,811	21,788,811
USD გამყარება 11% -ით	(6,957,307)	(6,957,307)
USD გაუფასურება 11% -ით	6,957,307	6,957,307
EUR გამყარება 11% -ით	9,815	9,815
EUR გაუფასურება 11% -ით	(9,815)	(9,815)
სხვა ვალუტა გამყარება 11% -ით	-	-
სხვა ვალუტა გაუფასურება 11% -ით	-	-

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილში წარმოდგენილია მოგების, ზარალისა და კაპიტალის სენსიტიურობა 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის გამოყენებული სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო ცვლილებების შედეგად, კომპანიის შესაბამისი სუბიექტების ფუნქციურ ვალუტასთან დაკავშირებით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი რჩება მუდმივი:

ქართულ ლარში	2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	
	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
AZN გამყარება 11% -ით	(20,442,757)	(20,442,757)
AZN გაუფასურება 11% -ით	20,442,757	20,442,757
USD გამყარება 11% -ით	(7,852,574)	(7,852,574)
USD გაუფასურება 11% -ით	7,852,574	7,852,574
EUR გამყარება 11% -ით	(77)	(77)
EUR გაუფასურება 11% -ით	77	77
სხვა ვალუტა გამყარება 11% -ით	(69)	(69)
სხვა ვალუტა გაუფასურება 11% -ით	69	69

საპროცენტო განაკვეთის რისკი კომპანია ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების რყევის გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების ნაკადებზე. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკის შესახებ. ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აგრეგირებული თანხები საბალანსო ღირებულებით, რომლებიც განისაზღვრება ხელშეკრულების ადრეული საპროცენტო განაკვეთით ან დაფარვის თარიღით.

ქართულ ლარში	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი ვადით	სულ
31 დეკემბერი, 2017					
სულ ფულადი ფინანსური აქტივები	5,455,440	1,007,586	12,139,016	366,875	18,968,917
სულ ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	12,815,287	3,218,698	8,298,216	255,833,162	280,165,363
წმინდა	(7,359,847)	(2,211,112)	3,840,800	(255,466,287)	(261,196,446)

31 დეკემბერი 2016						
სულ ფულადი ფინანსური აქტივები	4,054,122	4,349,403	4,039,958	-		12,443,483
სულ ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	1,276,333	4,309,051	8,288,698	256,378,708		270,252,790
წმინდა	2,777,789	40,352	(4,240,576)	(256,378,708)		(257,809,307)

კომპანიას არ აქვს საპროცენტო განაკვეთის რისკების მართვის ოფიციალური პოლიტიკა და პროცედურები, ვინაიდან მენეჯმენტი ამას არ მიიჩნევს მნიშვნელოვან რისკფაქტორად კომპანიის საქმიანობაზე.

მენეჯმენტი აცნობიერებს ნეგატიური ლიკვიდურობის შუალედს, რომელიც აღნიშნულია 27-ე განმარტებაში. მენეჯმენტმა მოამზადა სტრატეგიული გეგმა ამ რისკების აღმოსაფხვრელად, და ამავდროულად სარწმუნოდ მიიჩნია ის ფაქტი, რომ, ბანკების და სხვა მსხვილი კრედიტორების მიერ დარჩენილი თანხის დაფარვის მოთხოვნის ალბათობა დაბალი იყო. მენეჯმენტმა დეტალური პროგნოზები მოამზადა 2019 და 2018 წლებისთვის და მიიჩნია, რომ სამომავლო ფინანსური საქმიანობების და ოპერაციული ფულადი ნაკადები საკმარისი იქნება კომპანიისათვის, შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულებები.

უარყოფითი ლიკვიდურობის მოგვარების მიზნით, მენეჯმენტის ძალისხმევით მიმდინარეობს ფინანსური მოლაპარაკებები, რაც სავარაუდოდ დასრულდება კომპანიის სასარგებლოდ. მენეჯმენტი ასევე მიიჩნევს, რომ შესაძლებელი იქნება დამატებით დაფინანსების მოზიდვა ამ შეთანხმებების შემდეგ, რათა დასრულდეს უარყოფითი ლიკვიდურობის ხარვეზი 1-დან 5 წლამდე წლის ბოლომდე.

კომპანია აკონტროლებს სავალუტო რისკებს თავის ფინანსურ ინსტრუმენტებზე. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია საანგარიშო თარიღისთვის სხვადასხვა ვალუტაში:

ქართულ ლარში	2017						ჯამი
	AZN	USD	EUR	RUR	GEL	სხვა	
აქტივები							
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	3,123,714	104,303	-	1,139,394	-	4,367,411
გაცემული სესხები	-	3,084,608	-	-	-	-	3,084,608
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,173,477	7,226,500	5,490	-	1,111,431	-	11,516,898
ჯამი	3,173,477	13,434,822	109,793	-	2,250,825	-	18,968,917
ვალდებულებები							
სესხები	201,253,577	74,440,173	-	-	19,875	-	275,713,625
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	2,242,896	20,562	-	2,005,675	-	4,269,133
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	-	-	-	-	182,605	-	182,605
ჯამი	201,253,577	76,683,069	20,562	-	2,208,155	-	280,165,363

ქართულ ლარში	2016						ჯამი
	AZN	USD	EUR	RUR	GEL	სხვა	

ქართულ ლარში	2016						ჯამი
	AZN	USD	EUR	RUR	GEL	სხვა	
აქტივები							
ფული და ფულის							6,466,077
ექვივალენტები	234	6,463,245	-	-	2,598	-	
სხვა გრძელვადიანი							88,426
აქტივები	-	88,426	-	-	-	-	
სავაჭრო და სხვა							5,888,980
მოთხოვნები	1,442,993	2,750,201	-	-	1,695,786	-	
ჯამი	1,443,227	9,301,872	-	-	1,698,384	-	12,443,483
ვალდებულებები							
მოღებული სესხები	187,286,476	77,819,420	-	-	19,875	-	265,125,771
სავაჭრო და სხვა							
ვალდებულებები	-	3,051,305	704	-	2,073,541	628	5,126,178
სხვა საგადასახადო							
ვალდებულებები	-	-	-	-	841	-	841
ჯამი	187,286,476	80,870,725	704	-	2,094,257	628	270,252,790

ნიშანი "-" ზემოთ ჩამოთვლილ ცხრილში ნიშნავს იმას, რომ კომპანიას არა აქვს შესაბამისი აქტივები ან ვალდებულებები შესაბამის ვალუტაში.

წილობრივი ინსტრუმენტების რისკი. კომპანიას არ გააჩნია წილობრივი ინსტრუმენტების რისკის ზემოქმედება.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი რომელსაც სუბიექტი განიცდის სირთულეებს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის დროს. კომპანია ყოველდღიურად იღებს საინფორმაციო მხარდაჭერას ფულადი ნაკადების რესურსებთან დაკავშირებით. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ახორციელებს კომპანიის ხელმძღვანელობა. მენეჯმენტი მონიტორინგს უწევს კომპანიის ყოველთვიური მოძრავი ფულადი ნაკადების პროგნოზირებას.

კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური დაფინანსების ბაზა, რომელიც შედეგება ძირითადად, სხვა ბანკების, სავალო ფასიანი ქაღალდების თანხებისაგან. კომპანია ინვესტირებას ახდენს არალიკვიდური აქტივების დივერსიფიცირებულ პორტფელში. ლიკვიდურობის პოზიცია გადის მონიტორინგს და ლიკვიდურობის სტრუქტურის რეგულარულ ტესტირებას სხვადასხვა სცენარებით, სახაზინო დეპარტამენტის მიერ განხორციელებული ნორმალური და უფრო მძიმე საბაზრო პირობების გაშუქებით.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი გვიჩვენებს ვალდებულებებს 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი კონტრაქტით დარჩენილი მომწიფების თარიღამდე. მომწიფების ცხრილში გამჟღავნებული თანხები არის ხელშეკრულების არა დისკონტირებული ფულადი ნაკადები, მათ შორის ძირითადი ფინანსური იჯარის ვალდებულებები (მომავალი ფინანსური ხარჯების გამოქვითვამდე), ფულადი აქტივების შეძენისათვის წინასწარ მითითებული სახელშეკრულებო ფასები, მთლიანი ანგარიშსწორების ვალდებულებების გასაფორმებლად საკონტრაქტო თანხები, და მთლიანი სესხის ვალდებულებები. ანალოგიური ჩამოუფასებელი ფულადი ნაკადები განსხვავდებიან ბუღალტრულ აღრიცხვაში მოცემული თანხებისაგან, ვინაიდან ბუღალტრული აღრიცხვის თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

როდესაც თანხა არ არის ფიქსირებული, ვალდებულების თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო თარიღში არსებული პირობების შესაბამისად. ვალდებულებები უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშებულია საანგარიშო თარიღისთვის არსებული კურსის შესაბამისად.

2017 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური ვალდებულებების მომწიფების ანალიზი შემდეგია:

ქართულ ლარში	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ვალდებულებები					
მიღებული სესხები	11,983,301	3,199,588	4,697,574	255,833,162	275,713,625
საეაჭრო და სხვა					
ვალდებულებები	649,381	19,110	3,600,642	-	4,269,133
სხვა საგადასახადო					
ვალდებულებები	182,605	-	-	-	182,605
სულ	12,815,287	3,218,698	8,298,216	255,833,162	280,165,363

2016 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური ვალდებულებების მომწიფების ანალიზი შემდეგია:

ქართულ ლარში	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ვალდებულებები					
მიღებული სესხები	506,831	3,201,999	5,038,233	256,378,708	265,125,771
საეაჭრო და სხვა					
ვალდებულებები	768,661	1,107,052	3,250,465	-	5,126,178
სხვა საგადასახადო					
ვალდებულებები	841	-	-	-	841
სულ	1,276,333	4,309,051	8,288,698	256,378,708	270,252,790

28. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულება არის ფასი რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან გადაიხდება საიმედოდ, რომ მოხდეს ვალდებულების დაფარვა კანონიერი გარიგების საშუალებით ბაზრის მონაწილეებს შორის სამართლიანი ღირებულების დადგენის თარიღისას.

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება კომპანიის მიერ გამოითვლება საბაზრო ინფორმაციის, მისი არსებობის შემთხვევაში, და შესაბამისი შეფასების მეთოდების საფუძველზე. თუმცა საბაზრო ინფორმაციის ინტერპრეტაციისთვის სამართლიანი ღირებულების დადგენის მიზნით აუცილებელია პროფესიული მსჯელობის გამოყენება. საქართველო აგრძელებს განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლების გამოვლენას და ეკონომიკური პირობები ზღუდავს ფინანსურ ბაზრებზე საქმიანობის მოცულობას. საბაზრო კოტირება შეიძლება იყოს მოძველებული და ასახავდეს გაყიდვის ტრანზაქციებს დაბალ ფასში და არ წარმოადგენდეს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიან ღირებულებას. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დადგენისას მენეჯმენტმა გამოიყენა ყველა სახის ხელმისაწვდომი საბაზრო ინფორმაცია.

ფინანსური ინსტრუმენტები სამართლიანი ღირებულებით. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, რაც მიახლოებულია მინდინარე სამართლიან ღირებულებასთან.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. მცურავი კურსის სამართლიანი ღირებულება ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულებით განისაზღვრება. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება სავარაუდო სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელიც სავარაუდოდ დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი საკრედიტო რისკისა და დაფარვის დარჩენილი ვადის მქონე ახალი ინსტრუმენტებისათვის. დისკონტის განაკვეთები დამოკიდებულია საპირისპირო საკრედიტო რისკზე. დაფარვის ვადის საფუძველზე განისაზღვრა დაფარვის ვადების სამართლიანი ღირებულება.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებების საბალანსო ღირებულება შეადგენს არ განსხვავდება არსებითად მისი სამართლიანი ღირებულებისგან.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები. სხვა ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასების მეთოდებით. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირებულია დღევანდელი საპროცენტო განაკვეთებით მსგავსი საკრედიტო რისკითა და დარჩენილი დაფარვის ვადით. მოთხოვნის საფუძველზე ან შეტყობინების შემდგომ ("მოთხოვნადი ვალდებულებები") გადასახდელი ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება როგორც მოთხოვნამდე თანხის ოდენობა, რომელიც დისკონტირებულია თანხის მოთხოვნის პირველივე თარიღიდან. დისკონტირების განაკვეთი მერყეობს 12%-დან 13%-მდე, დამოკიდებულია რა ვალდებულების ხანგრძლივობასა და ვალუტაზე. ვაჭრობისა და სხვა გადასახდელების ბალანსი შეადგენს სამართლიან ღირებულებას.

ბასს 39 ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასების მიზნით: *აღიარება და შეფასება*, ახდენს ფინანსური აქტივების კლასიფიცირებას შემდეგ კატეგორიებად: (ა) სესხები და მოთხოვნები; (ბ) გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები; (გ) დაფარვის ვადამდე ფლობილი ფინანსური აქტივები და (დ) ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით ("FVTPL").

შემდეგი ცხრილი გვაწვდის ინფორმაციას ფინანსური აქტივების კლასების შეჯგერების შესახებ აღნიშნულ კატეგორიებთან 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	სესხები და მოთხოვნები	გასაყიდი არსებული აქტივები	სამართლიანი ღირებულებით მოგება- ზარალში ასახვით FVTPL	დაფარვის ვადა	სულ
<i>ქართულ ლარში</i>					
აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	4,367,411	-	-	-	4,367,411
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11,516,898	-	-	-	11,516,898
გაცემული სესხები	3,084,608	-	-	-	3,084,608
ჯამური ფინანსური აქტივები	18,968,917	-	-	-	18,968,917
არა-ფინანსური აქტივები	272,824,058	-	-	-	272,824,058
სულ აქტივები	291,792,975	-	-	-	291,792,975

შემდეგი ცხრილი გვაწვდის ინფორმაციას ფინანსური აქტივების კლასების შეჯერების შესახებ აღნიშნულ კატეგორიებთან 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართულ ლარში	სესხები და ვალდებულებები	გასაყიდი აქტივები	სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით FVTPL	დაფარვის ვადა	სულ
აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	6,466,077	-	-	-	6,466,077
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,888,980	-	-	-	5,888,980
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	88,426	-	-	-	88,426
სულ ფინანსური აქტივები	12,443,483	-	-	-	12,443,483
არა-ფინანსური აქტივები	296,986,161	-	-	-	296,986,161
სულ აქტივები	309,429,644	-	-	-	309,429,644

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები, გარდა დერივატივებისა, ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით.

29. წინა წლის შეცდომების შესწორება/რეკლასიფიკაცია

კომპანიის მენეჯმენტმა მოახდინა შეცდომების იდენტიფიცირება კომპანიის 2017 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში წინა წლის ფინანსური ანგარიშების გათვალისწინებით. ქვემოთ მოცემულია იდენტიფიცირებული შეცდომების ჩამონათვალი.

ხელახალი გადაანგარიშების გავლენა ფინანსური ანგარიშგებაზე:

ქართულ ლარში	შენიშვნა	ნაშთები გადახედვამდე	2016 წლის ხელახალი გადახედვა	ნაშთები გადახედვის შემდგომ
ძირითადი საშუალებები	29(ა,ბ)	105,671,590	(41,379,993)	64,291,597
მშენებარე ინვენტარი და დაუმთავრებელი მშენებლობა	29(ა,გ,ზ)	192,694,659	21,554,998	214,249,657
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	29(გ,ე,თ,ი)	15,857,980	(3,883,192)	11,974,788
მიღებული სესხები	29(ვ)	(187,442,191)	(77,683,580)	(265,125,771)
საგადასახადო ვალდებულება	29(ე)	-	(4,300,000)	(4,300,000)
დივიდენდებზე გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულება	29(დ)	(9,972,864)	9,972,864	-
წმინდა აქტივები		129,589,066	(95,718,903)	33,870,163
აქციონერთა სესხების-კაპიტალის ბუნებით	29(ვ)	77,683,580	77,683,580	-
გადაფასების რეზერვი	29(ზ)	46,051,706	17,978,223	28,073,483
დაგროვილი მოგება		5,853,680	57,100	5,796,580
სულ კაპიტალი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		129,588,966	95,718,903	33,870,063

	შენიშ ვნა	ნაშთები გადახედვამდე	2016 წლამდე ხელახალი გადახედვა	ნაშთები გადახედვის შემდგომ
<i>ქართულ ლარში</i>				
ძირითადი საშუალებები	29(ა)	60,408,741	(23,401,770)	37,006,971
მშენებარე ინვენტარი და დაუმთავრებელი მშენებლობა	29(ა,გ)	188,394,472	18,366,447	206,760,919
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	29(გ)	27,586,092	(1,182,175)	26,403,917
წმინდა აქტივები		86,023,498	(6,217,498)	79,805,999
დაგროვილი მოგება		(86,023,397)	6,217,498	(79,805,899)

სულ კაპიტალი 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		86,023,397	6,217,498	79,805,899
--	--	-------------------	------------------	-------------------

29(ა) მიწის არასათანადო აღიარება ძირითადი საშუალებების ნაწილად. მენეჯმენტმა მოახდინა იმ მიწის კლასიფიცირება ძირითად საშუალებად, სადაც აშენდა სამშენებლო კორპუსები. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მენეჯმენტმა შეასწორა წინა პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების შეცდომა, მოახდინა რა მიწის ნაკვეთის 23,401,770 ლარის ოდენობის თანხის რეკლასიფიცირება მშენებარე ინვენტარად.

29(ბ) გადაფასების გაუქმება მიწის შეფასების დროს. კომპანიამ მოახდინა კომპანიის მიერ ფლობილი მიწის გადაფასება 2016 წლის განმავლობაში და აღაიარა გადაფასების რეზერვი. იმ მიწის არასწორი კლასიფიკაციის შედეგად, სადაც განხორციელდა საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა, მენეჯმენტმა შეცდომით აღაიარა გადაფასების რეზერვი 2016 წელს. ვინაიდან მოხდა მიწის რეკლასიფიცირება მშენებარე ინვენტარად, მოხდა 17,978,223 ლარის ოდენობის გადაფასების რეზერვის გაუქმება.

29(გ) წინასწარ გაწეული ხარჯის არასათანადოდ აღიარება და სხვა საოპერაციო ხარჯების შემცირება. კომპანიამ თბილისის მერიისგან შეიძინა მიწის ნაკვეთი 5000 კვ.მ ფართზე სამშენებლო მიზნების განხორციელების პირობით. მენეჯმენტმა მოახდინა აღნიშნული 5,035,324 ლარის ოდენობის წინასწარ გადახდილი ხარჯებში კლასიფიცირება და 2016 წლის განმავლობაში აღიარა 814,930 ლარის ოდენობის ხარჯები სხვა საოპერაციო ხარჯებად და 1,182,175 ლარის ოდენობის დღგ, რომლის გადაანგარიშებაც მოხდა გაყიდვების პროპორციად. 2017 წელს ხელმძღვანელობამ ხელახლა განიხილა თბილისის მერიასთან მიწის შესყიდვის შესახებ ხელშეკრულება და აღმოაჩინა შეცდომა წინასწარ გადახდილი ხარჯების აღიარებაში. კომპანიამ ასევე მოახდინა აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში მიღებული მიწის გადაფასება და გადაფასებული ღირებულება აიღო აქტივის თვითღირებულებად, ხოლო ნამეტი აღიარა შემოსავლად, შესაბამისად, მენეჯმენტმა 2017 წელს ჩათვალა რომ აღნიშნული წინასწარგაწეული ხარჯებიც უნდა აღიარებულიყო სრულად ძველ პერიოდში რის გამოც გადაიანგარიშა ფინანსური ანგარიშგება და მოახდინა აღნიშნული შეცდომის კორექტირება.

29(დ) გადავადებული მოგების გადასახადი. 2016 წლის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ შეცვალა საგადასახადო კანონმდებლობა. 2016 წლის ბოლოსთვის, აღარ არსებობდა სხვაობა ფასს-ა და საგადასახადო კანონმდებლობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს შორის. მენეჯმენტმა შეცდომით გამოითვალა გადავადებული გადასახადები 2016 წლის მდგომარეობით და მოახდინა 9,972,864 ლარის ოდენობის თანხის კორექტირება.

29(ე) საგადასახადო ვალდებულება დივიდენდებზე. კომპანიის მენეჯმენტს აქვს გამოცხადებული და 2016 წელს გადახდილი დივიდენდები და დაკავშირებული დაკავებული გადასახადები 4,300,000 ლარის ოდენობით, რომელიც გადახდილია 2017 წელს. მენეჯმენტმა მოახდინა 2016 წლის ფინანსური ანგარიშგების რეკლასიფიცირება და შესაბამისად შეასწორა 2016 წლის ვალდებულების ნაშთი

29(ვ) აქციონერთა სესხის კაპიტალად კლასიფიცირება. მენეჯმენტმა მოახდინა აქციონერისაგან მიღებული სესხის შეცდომით კლასიფიცირება 77,683,580 ლარის ოდენობის კაპიტალის ნაწილად 2016 წლის დასასრულისთვის. მენეჯმენტმა გაანალიზა რა აქციონერთან გაფორმებული ხელშეკრულება, გამოავლინა შეცდომები აქციონერისგან მიღებული სესხის აღიარებაზე, როგორც სააქციო კაპიტალის ნაწილი. წინა პერიოდის ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისად, გადაამგარიშდა კაპიტალიდან ვალდებულებებზე რეკლასიფიცირებით.

მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე გადაანგარიშების გავლენა მოცემულია ქვემოთ:

ქართულ ლარში	განმა რტება	ბალანსი გადახედვამდე	2016 წლის გადახედვა	ბალანსი გადახედვის შემდეგ
გაყიდვების თვითღირებულება	29(ზ)	(17,978,631)	(1,846,772)	(19,825,403)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	29(თ)	(6,597,112)	(2,007,175)	(8,604,287)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები	29(ი)	(6,471,506)	(1,955,623)	(8,427,129)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	29(გ)	(2,745,500)	1,997,105	(748,395)
მოგება გადასახადის გადახდამდე		4,206,851	(3,812,466)	394,385
მოგების გადასახადი	29(დ)	1,623,432	9,972,864	11,596,296
წმინდა მოგება 2016 წლის მდგომარეობით		5,830,283	6,160,398	11,990,681
სხვა სრული შემოსავალი				
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	29(ზ)	46,051,706	(17,978,223)	28,073,483
სულ წლის სრული შემოსავალი		51,881,989	(11,817,825)	40,064,164

29(ზ) ზრდა გაყიდვების თვითღირებულებაში. მიწის არასწორმა კლასიფიკაციამ, როდესაც ის მიჩნეულ იქნა ძირითადი საშუალებების ნაწილად, გამოიწვია 2016 წლის გაყიდვების თვითღირებულებების არასწორი გამოთვლა. მას შემდეგ, რაც მოხდა მიწის რეკლასიფიცირება მშენებარე საინვენტარო ქონებად, მოხდა ცვლილება 1,846,772 ლარის ოდენობის ღირებულების თანხაში 2016 წლის მდგომარეობით, რათა მომხდარიყო მიწის თვითღირებულების გათვალისწინება გაყიდვების ღირებულებაში.

29(თ) ზრდა ზოგად და ადმინისტრირებულ ხარჯებში. 2016 წლის განმავლობაში კომპანიამ გადაიხადა 2,007,175 ლარის ოდენობის გადასახადები, მაგალითად, მიწის გადასახადი, ქონების გადასახადები, რომლებიც აღიარდა აქტივად, ნაცვლად მათი აღიარებისა 2016 წლის სრულ მოგება ზარალისა და სხვა სრულ შემოსავლებში. კომპანიის მენეჯმენტმა მოახდინა მათი რეკლასიფიცირება 2016 წლის ხარჯებად.

29(ი) ზრდა საპროცენტო ხარჯებში. კომპანიის მენეჯმენტმა აღმოაჩინა შეცდომები 2016 წლის განმავლობაში, კაპიტალიზებულ სასესხო პროცენტში რომელიც დაკაპიტალიზებული იყო შესაბამის დასაკავებელი გადასახადების ჩათვლით, რომელცმაც ჯამში შეადგინა 1,995,623 ლარი. მენეჯმენტმა მოახდინა აღნიშნული შეცდომის გასწორება და აღიარა შესაბამისი პერიოდის ხარჯებში აღნიშნული ღირებულება.

30. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მნიშვნელოვან მოვლენებს ადგილი არ ჰქონია.

2011 წლის 29 ივლისს კომპანიამ გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის მერიასთან, რომლის საფუძველზე კომპანია ვალდებულია უზრუნველყოს ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ 5 წლის განმავლობაში მინიმუმ 50,000,000 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის არსებული 100 000 კვადრატული მეტრის ტერიტორიაზე.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ფართის მშენებლობა, გაყიდვა და დაქირავება.

კომპლექსი Dirsi მოიცავს შენობებს საცხოვრებელი ბინებით. პროექტი დაყოფილია ოთხ ფაზად.

პირველი ეტაპი დასრულებულია და მოიცავს 22 საცხოვრებელ კორპუსს (22 ბლოკს) ანუ 2,681 საცხოვრებელ ბინას. ამის გარდა ტერიტორიაზე ფუნქციონირებს საბავშვო ბაღი, სუპერმარკეტი, რესტორანი, კაფე, სილამაზის სალონი და სპორტული მოედნები. მიმდინარეობს კომერციული ფართების გაყიდვა.

მეორე ფაზა 2020-2023 წწ. მოიცავს 200 000 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის მშენებლობას და რეალიზაციას. დაგეგმილია როგორც საცალო ასევე კორპორატიული გაყიდვები.

მეოთხე ფაზა 2025 წლისთვის მოიცავს პარკირების, მოლის და ახალი საცხოვრებელი ადგილების მშენებლობას.

2017 წლის 31 დეკემბრის რეალიზებულია 43764 კვ.მ.

გრაფაში ნაჩვენებია ისნის რაიონში დირსის გაყიდვები:

