

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება

*2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	1
ფინანსური ანგარიშგება	
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	4
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	5
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები.....	8-47

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მაკრო ქონსტრაქშენის“ პარტნიორსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მაკრო ქონსტრაქშენის“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსატქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ ასევე:

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი, რომელიც გამოწვეულია შეცდომით, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდმა საწარმომ. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.

- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაი საქართველოს“ სახელით

თბილისი, საქართველო

22 აგვისტო, 2018 წ.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2017	2016
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	3	28,902	44,932
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	4	(14,330)	(29,767)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		14,572	15,165
საიჯარო შემოსავალი	3	7,139	4,169
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	5	(3,607)	(4,022)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	6	(2,576)	(2,136)
ცვეთის ხარჯი	9	(2,546)	(2,029)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	7	5,440	2,167
სხვა საოპერაციო ხარჯი	7	(6,021)	(2,377)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		12,401	10,937
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		356	224
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	18	(5,013)	(4,876)
წმინდა საკურსო ზარალი		(4,456)	(6,595)
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		3,288	(310)
მოგების გადასახადის ხარჯი	8	–	(418)
წლის მოგება/(ზარალი)		3,288	(728)
წლის სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის სრული მოგება / (ზარალი), სულ		3,288	(728)

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2018 წლის 22 აგვისტოს:

გენერალური დირექტორი
მურათ ავჯი

ფინანსური დირექტორი
ზეკერია ასლან

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

		31 დეკემბერი, შენიშვნა 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
არამატერიალური აქტივები		204	216
ძირითადი საშუალებები	9	7,723	7,675
საინვესტიციო ქონება	10	62,995	55,981
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	10,393	17,436
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	22	2,088	–
		83,403	81,308
მოკლევადიანი აქტივები			
გაცემული სესხები	22	1,666	2,849
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	56,153	26,206
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	12	8,147	3,824
გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	13	2,776	2,527
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	14	8,555	2,030
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	15	140	707
		77,437	38,143
სულ აქტივები		160,840	119,451
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	16	25,339	25,339
აკუმულირებული ზარალი	16	(7,884)	(11,172)
		17,455	14,167
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	17	3,959	8,934
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	18	55,488	58,160
		59,447	67,094
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული მოკლევადიანი სესხები	18	30,431	18,108
გადავადებული შემოსავალი	17	33,018	12,136
მიღებული ავანსები	22	7,193	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	19	13,296	7,946
		83,938	38,190
სულ ვალდებულებები		143,385	105,284
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		160,840	119,451

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	25,339	(10,444)	14,895
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	(728)	(728)
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	(11,172)	14,167
წლის სრული მოგება	–	3,288	3,288
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	(7,884)	17,455

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2017	2016
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		3,288	(310)
<i>არაფულადი კორექტივები დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით:</i>			
ცვეთა	9, 10	2,546	1,963
ამორტიზაცია		101	66
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული ნამეტი			
შემოსავალი	7	(63)	(290)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	18	5,013	4,876
საპროცენტო შემოსავალი		(356)	(224)
რეზერვი იურიდიული სარჩელებისთვის		590	–
ფინანსურ და საინვესტიციო საქმიანობაში საკუროსო სხვაობიდან მიღებული ზარალი		4,448	6,751
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		15,567	12,832
<i>საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებები:</i>			
ცვლილება სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში		(3,951)	451
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში	14	(6,525)	(1,836)
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მიმდინარე აქტივებში	13	(621)	5,746
ცვლილება მიღებულ ავანსებში		7,193	–
ცვლილება მარაგებდა კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში	11	(19,956)	(4,382)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში	19	4,760	143
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში	17	15,907	(5,259)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული პროცენტი		12,374	7,695
გადახდილი პროცენტი		–	220
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		9,759	6,074
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	9	(1,797)	(2,821)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი	9	1,164	866
საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი	10	1	–
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	10	–	(11,710)
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	10	(8,589)	(5,707)
ლიცენზიის შესყიდვა		(69)	(105)
გაცემული სესხები		(430)	(1,035)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(9,720)	(20,512)
ფინანსური საქმიანობა			
აღებული სესხები		46,717	48,767
დაფარული სესხები		(47,392)	(39,055)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(675)	9,712
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება		(636)	(4,726)
ნაღდი ფული 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		707	5,486
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		69	(53)
ნაღდი ფული 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		140	707

8-47 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

- 2017 წელს კომპანიამ გასწია სესხით სარგებლობის 8,826 ლარის მთლიანი ოდენობის დანახარჯები (2016 წ.: 8,075 ლარი), საიდანაც 2,948 ლარი (2016 წ.: 3,104 ლარი) კაპიტალიზდა სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე. 2017 წელს კომპანიამ შეისყიდა ძირითადი საშუალებები 324 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 0 ლარი) გადავადებული გადახდის პირობებით.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“ (შემდგომში „კომპანია“) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შეიქმნა 2013 წლის 22 ოქტომბერს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ფანჯიკიძის ქ. N22, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მშენებლობა, დეველოპერული საქმიანობა და საცხოვრებელი ბინებისა და კომერციული უძრავი ქონების რეალიზაცია. კომპანია ასევე ჩართულია საინვესტიციო ქონების მართვაში და ავეჯისა და ინტერიერის აქსესუარების იმპორტში.

კომპანიის კაპიტალს ერთპიროვნულად ფლობს თურქეთის მოქალაქე ბ-ნი ემინ უჩარი (შემდგომში „მფლობელი“).

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

2.1 მომზადების საფუძველი

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საერთაშორისო ბუღალტრული სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ფინანსური ანგარიშგების პირველი სრული პაკეტია, რომელიც კომპანიამ ფასს-ის მიხედვით მოამზადა. მანამდე კომპანიამ საწყისი ფინანსური ანგარიშგება გამოუშვა ფასს (IFRS) 1-ის „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ მოთხოვნების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე. ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

2.2 ფუნქციონირებადი საწარმო

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 6,501 ლარით აღემატებოდა.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.2 ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილი მოიცავს კლიენტებისგან მიღებულ გადავადებულ შემოსავალს, დაკავშირებული მხარისგან - შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ მიღებულ ავანსს და მოკლევადიან სესხებს ქართული კომერციული ბანკებისგან, რომელთა დაფარვის ვადა 12 თვეა. ხელმძღვანელობის მიზანშეწონილად მიიჩნევს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას, კომპანია მხედველობაში იღებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- ▶ შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ 7,054 ლარის ოდენობით მიღებული ავანსების გადახდა კომპანიას არ დაეკისრება და, მხარეთა ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე, გაიქვითება კონტრაქტისგან მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მისაღებ იჯარასთან (22-ე შენიშვნა).
- ▶ კომპანია მოელის, რომ გადავადებული შემოსავლის დიდი ნაწილი, რომელიც შედგება „მწვანე ალმასის“ პროექტის 1-ლი ფაზისა და უკვე დასრულებული მწვანე ბუდაპეშტის პროექტისგან (მე-17 შენიშვნა), აღირიცხება 2018 წელს, რის შედეგადაც კომპანია მოახდენს იმ მარჟის რეალიზებას, რომელიც 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის არ არის აღიარებული.
- ▶ მშობელმა კომპანიამ დაადასტურა, რომ განზრახული აქვს და, საჭიროების შემთხვევაში, შეუძლია საკმარისი ფულადის რესურსის გამოყოფა კომპანიისთვის, რათა მან შეძლოს ჩვეულებრივ რეჟიმში საქმიანობის გაგრძელება, სულ მცირე, 2019 წლის 31 დეკემბრამდე.

ხელმძღვანელობის აზრით ზემოაღნიშნული ინიციატივების ერთობლიობა კომპანიას უზრუნველყოფს საკმარისი ლიკვიდურობით, რომ საქმიანობა 2018 წლის შემდეგაც გააგრძელოს.

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის მიერ თავისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები.

(ა) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

კომპანია აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლე- და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში, ან
- ▶ აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცვლა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ დასაფარია ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია გრძელვადიანის კატეგორიას მიაკუთვნებს.

(ბ) უცხოური ვალუტა

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, რომელიც კომპანიის სამუშაო ვალუტაა. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია საანგარიშგებო თარიღისთვის ლარის სავალუტო სპოტ გაცვლითი კურსის შესაბამისად. ყველა სხვაობა აღიარებულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. არაფულადი მუხლების გადანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციის დღეს არსებული გაცვლითი კურსით.

(გ) შემოსავლის აღიარება

შემოსავლების ასახვა ხორციელდება იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპანიაში ეკონომიკური სარგებელის შემოძინების ალბათობა მაღალია. ამასთან, შესაძლებელია შემოსავლების სანდო შეფასება მიუხედავად იმისა, თუ როდის განხორციელდება გადახდა. შემოსავლების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით, გადახდის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით და გადასახადებისა და მოსაკრებლების გამოკლებით. კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებები ითვლება საქონლის გაყიდვის ხელშეკრულებებად, ამიტომ მარაგების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებულია ყველა შემდეგი პირობა:

- ▶ საწარმომ მყიდველს გადასცა საქონელთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი რისკები და სარგებელი;
- ▶ საწარმო არ ინარჩუნებს არც ისეთ მონაწილეობას, როგორც ჩვეულებრივ მესაკუთრეობას ახასიათებს, და არც ეფექტურ კონტროლს გაყიდულ საქონელზე;
- ▶ შემოსავლის ოდენობის სათანადო სიზუსტით შეფასება შესაძლებელია;
- ▶ მოსალოდნელია, რომ საწარმომ მიიღოს გარიგებასთან დაკავშირებული ეკონომიკურ სარგებელს; და
- ▶ გარიგებასთან დაკავშირებით გაწეული ან გასაწევი დანახარჯების სათანადო სიზუსტით შეფასება შესაძლებელია.

კომპანიაში გავრცელებული პრაქტიკით, გაყიდვები მშენებლობამდე ხორციელდება და მშენებლობის პროცესშიც გრძელდება. როგორც წესი, მყიდველი აფორმებს ყიდვის ხელშეკრულებას დეველოპერთან გარკვეული ერთეულის შეძენაზე მისი მშენებლობის დასრულებისთანავე. გარკვეულ შემთხვევებში, შემოსავლის აღიარების პირობები კმაყოფილდება მყიდველისთვის მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე იურიდიული საკუთრების გადაცემის დასრულებამდე

2016 წელს კომპანია მყიდველს ქონებას არ გადასცემდა, სანამ მყიდველი სრულად (100%-ით) არ გადაიხდიდა ვალდებულებებს და უძრავი ქონების მშენებლობა არ დასრულდებოდა (ყველა საჭირო ნებართვის მოპოვების ჩათვლით). ამიტომ გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ამ ორი კრიტერიუმის დაკმაყოფილებამდე არ ხდებოდა. 2017 წელს კომპანიამ დანერგა განვადებით გაყიდვის მეთოდი მხოლოდ „მწვანე ბუდაპეშტის“ ბინებისთვის, რომელიც მყიდველს ქონებით სარგებლობის უფლებას ვალდებულებების სრულად (100%-ით) დაფარვამდე აძლევს.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საოპერაციო იჯარებში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე და, თავისი საოპერაციო ხასიათის გამო, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება შემოსავლის ნაწილში.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(დ) ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების სავარაუდო შემოდინებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. საპროცენტო შემოსავლები მოგებაში ან ზარალში შედის ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლების ნაწილში.

(ე) საინვესტიციო ქონება

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

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯებში შედის უძრავი ქონების გადაცემისთვის გადასახადი, პროფესიული გასამრჯელო იურიდიული მომსახურებისთვის და იჯარის პირველადი საკომისიო, რაც საჭიროა ქონების საექსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და ღირებულების ყოველგვარი დაგროვილი გაუფასურება. საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული შენობების სავარაუდო სასარგებლო გამოყენების ვადა 50 წელია. განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, კომპანია საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება დამოუკიდებელი შემფასებლების ანგარიშების მიხედვით, რომელსაც აქვთ აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ანალოგიური ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის ქონების შეფასების გამოცდილება.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება საოპერაციო იჯარის ამოქმედებით. საინვესტიციო ქონებიდან გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მიმდინარე სამშენებლო პროექტებში კომერციული ქონება, რომელიც იჯარით უნდა გადაიცეს, კლასიფიცირდება, როგორც მშენებარე საინვესტიციო ქონება და აღირიცხება თვითღირებულებით. კომპანიას არ შეუძლია მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაცხადება, რადგან მისი სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ შეფასება შეუძლებელია მშენებლობის დასრულებამდე.

(ვ) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გადაცემის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი თვითღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის ღირებულებად;
- ▶ მენარდისთვის მშენებლობისთვის გადახდილი თანხები;
- ▶ სამშენებლო მასალები, პირდაპირი სახელფასო ხარჯები და სხვა სამშენებლო ზედნადები ხარჯი, სესხით სარგებლობის დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

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

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ზ) ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, საიდანაც გამოკლებულია აკუმულირებული ცვეთა და გაუფასურების შედეგად მიღებული აკუმულირებული ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი ღირებულება წარმოადგენს შესყიდვის ფასს, რომელიც მოიცავს შესყიდვის გადასახადს, რომელიც დაბრუნებას არ ექვემდებარება და აქტივის ექსპლუატაციისთვის ვარგის მდგომარეობამდე მოსაყვანად და დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს. ეს თვითღირებულება მოიცავს ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ხარჯს, ხარჯის გაწევის დროს, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები. ძირითადი საშუალებების ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ გაწეული დანახარჯები, როგორცაა შეკეთებისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები, ჩვეულებრივ აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ პერიოდში, როდესაც ეს ხარჯები გაიწია.

ცვეთა გამოითვლება ცვეთის დარიცხვის წრფივი მეთოდით აქტივების სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადაზე შემდეგნაირად:

	წელი
შენობა-ნაგებობები	50
მანქანა-დანადგარები	10
კომპიუტერები	5
სატრანსპორტო საშუალებები და ავეჯი	5

თავდაპირველად აღიარებული ამა თუ იმ ძირითადი საშუალებისა და მისი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაწილის აღიარება წყდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის ოდენობით) აღირიცხება იმ წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომლის განმავლობაშიც მოხდა აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულება, სასარგებლო გამოყენების ვადა და ცვეთის დარიცხვის მეთოდები გადაისინჯება ყოველწლიურად და, საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირდება შესაბამისად.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(თ) სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები

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

ისეთი აქტივის შემენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. გამოყენებული კაპიტალიზაციის ნორმა 2017 წლისთვის 11.14%-ს შეადგენდა (2016 წ.: 10.3%). სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

(ი) გადასახადები

მიმდინარე მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-8 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აღირიცხება, როგორც სხვა გადასახადები მოგება-ზარალის ანგარიშგების სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

დამატებული ღირებულების გადასახადი

შემოსავლების, ხარჯებისა და აქტივების აღიარება ხდება დამატებული ღირებულების გადასახადის თანხის გამოკლებით, გარდა იმ შემთხვევებისა:

- ▶ როდესაც აქტივების ან მომსახურების შესყიდვაზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადი არ ექვემდებარება საგადასახადო ორგანოსგან დაბრუნებას, ასეთ შემთხვევაში, დამატებული ღირებულების გადასახადის აღიარება ხდება აქტივის შესყიდვის ღირებულების ნაწილად ან ხარჯების მუხლში, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე;
- ▶ დებიტორული და კრედიტორული დავალიანებისა, რომელიც მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს.

დამატებული ღირებულების გადასახადის წმინდა ოდენობა, რომელიც ექვემდებარება საგადასახადო ორგანოებისგან დაბრუნებას, ან საგადასახადო ორგანოებისთვის გადახდას, აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სავაჭრო ან სხვა დებიტორული დავალიანების ან სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების მუხლში.

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც ერთი საწარმოსთვის წარმოშობს ფინანსურ აქტივს, ხოლო მეორესთვის - ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი აღიარება და შემდგომი შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივები შემდეგ კატეგორიებს მიეკუთვნება: მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები, სესხები და მისაღები ანგარიშები, დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები, გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები, ან წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტები საჭიროების შემთხვევაში ჰეჯირებისთვის. ფინანსური აქტივების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, იმ აქტივების შემთხვევაში, რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით და ასახული მოგებაში ან ზარალში, ამას ემატება გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯები.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს, გაცემულ სესხებს და სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებას.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სესხები და მისაღები ანგარიშები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. თავდაპირველი შეფასების შემდეგ ასეთი ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება ხორციელდება ამორტიზებული ღირებულების შესაბამისად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით (EIR), გაუფასურების გამოკლებით. ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ცვეთა აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლების ნაწილში. გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში სესხების შემთხვევაში აისახება, როგორც ფინანსური ხარჯი, ხოლო მისაღები ანგარიშების შემთხვევაში - როგორც გაყიდული საქონლის თვითღირებულება ან სხვა საოპერაციო ხარჯები.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან მსგავსი ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების გაუქმება ძირითადად მაშინ ხდება, როდესაც:

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- ▶ კომპანიამ დათმო აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის მიღებული თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; ან (ა) კომპანიამ გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

თუ კომპანიამ გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან გააფორმა ამაზე ხელშეკრულება, იგი აფასებს, შეინარჩუნა თუ არა ან რამდენად შეინარჩუნა ამ აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული რისკები და სარგებელი. თუ კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, და ასევე არ გადასცა აქტივზე კონტროლი, კომპანია აგრძელებს გადაცემული აქტივის აღიარებას ამ აქტივში მისი მონაწილეობის შენარჩუნების გამო. ასეთ შემთხვევაში კომპანია მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებასაც აღიარებს. გადაცემული აქტივი და მასთან დაკავშირებული ვალდებულება ფასდება კომპანიის მიერ დატოვებული უფლება-მოვალეობების საფუძველზე.

უწყვეტი გამოყენება, რომელსაც აქვს გადაცემულ აქტივზე ერთგვარი გარანტიის ფორმა, ფასდება აქტივის თავდაპირველ საბალანსო ღირებულებასა და იმ მაქსიმალური თანხას შორის, რომლის გადახდაც შესაძლოა კომპანიას დასჭირდეს, უმცირესით.

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის აფასებს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური აქტივების ჯგუფის გაუფასურების რამე ობიექტური ნიშნის არსებობას. გაუფასურებასთან საქმე გვაქვს მაშინ, როდესაც აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მომხდარი ერთი ან მეტი მოვლენა („ზარალის დადგომის შემთხვევა“) გავლენას ახდენს ფინანსური აქტივიდან ან ფინანსური აქტივების ჯგუფიდან მისაღები ფულადი სახსრების მომავალში მოსალოდნელ ნაკადებზე, რომელთა სარწმუნოდ განსაზღვრაც შესაძლებელია. გაუფასურების არსებობის ობიექტური ნიშანი შეიძლება იყოს ის ფაქტი, რომ დებიტორი ან დებიტორთა ჯგუფი განიცდის მნიშვნელოვან ფინანსურ სირთულეებს, არღვევს სესხის პროცენტის ან ძირითადი თანხის გადახდის ვალდებულებას, არსებობს გაკოტრების ან სხვა სახის ფინანსური რეორგანიზაციის მაღალი ალბათობა და ხელთ არსებული მონაცემები მიუთითებს ფულადი სახსრების მოსალოდნელი მომავალი ნაკადების შემცირებაზე, მაგალითად, როგორცაა ცვლილებები ვადაგადაცილებული გადახდების დონეში ან ეკონომიკურ პირობებში, რომლებსაც უკავშირდება ვალდებულებების შეუსრულებლობა.

თუ არსებობს ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ გაუფასურების შედეგად წარმოიქმნა ზარალი, ზარალის ოდენობა განისაზღვრება, როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ფულადი სახსრების მომავალი შეფასებული ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას შორის (გარდა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისა, რომელიც ჯერ არ არის გაწეული). მომავალში მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების დისკონტირება ხდება ფინანსური აქტივების თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

აქტივების საბალანსო ღირებულება მცირდება გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით და დანაკარგის თანხის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. საპროცენტო შემოსავალი (ასახული ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის სახით სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში) კვლავაც ერიცხება შემცირებულ საბალანსო ღირებულებას იმ განაკვეთით, რომელიც გამოიყენება სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებისთვის გაუფასურების შედეგად განცდილი ზარალის შესაფასებლად. აქტივები შესაბამის რეზერვთან ერთად ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც მომავალში მათი ამოღების რეალური პერსპექტივა არ არსებობს და ყველა უზრუნველყოფის საგანი რეალიზებულია ან გადაცემულია კომპანიისთვის.

თუ მომდევნო წლის განმავლობაში გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი გაიზრდება ან შემცირდება გაუფასურების აღიარების შემდგომი მოვლენის გამო, მანამდე აღიარებული გაუფასურების ზარალი იზრდება ან მცირდება გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის კორექტირებით. თუ ჩამოწერილი აქტივის ამოღება მოხდა მოგვიანებით, იგი ტარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, საოპერაციო ხარჯების კრედიტში.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება და შემდგომი შეფასება

თავდაპირველი შეფასებისას ფინანსური ვალდებულებები ნაწილდება შემდეგ კატეგორიებში: სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული და მოგებასა და ზარალში ასახული ფინანსური ვალდებულებები, სესხები და გადასახდელი ანგარიშები, დებიტორული დავალიანება ან წარმოებული ვალდებულებები, რომლებიც განკუთვნილია ჰეჯირების ინსტრუმენტებად ეფექტური ჰეჯირების განხორციელების დროს.

ყველა ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშებისა და დებიტორული დავალიანების შემთხვევაში, აკლდება მათთან უშუალოდ დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები.

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებას და მიღებულ სესხებს.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, პროცენტიანი სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების შემდგომი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. მოგებისა და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის დროს, აგრეთვე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით დარიცხული ამორტიზაციის პროცესში.

ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ცვეთა აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯების ნაწილში.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება. როდესაც ხდება არსებული ფინანსური ვალდებულების ჩანაცვლება სხვა ვალდებულებით იმავე კრედიტორის წინაშე არსებითად განსხვავებული პირობებით ან არსებული ვალდებულების პირობები არსებითად შეიცვლება, ასეთი ჩანაცვლება ან ცვლილება განიხილება, როგორც საწყისი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. შესაბამის საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ურთიერთგაქვითება და წმინდა თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, თუ არსებული კანონი იძლევა აღიარებული თანხების ურთიერთგაქვითვის უფლებას და არსებობს აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვის სურვილი, ერთდროულად აქტივის რეალიზაციისა და ვალდებულებების დაფარვის მიზნით.

(ლ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით აფასებს თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებადი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

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

- ▶ აქტივის ან ვალდებულების მთავარ ბაზარზე, ან
- ▶ მთავარი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

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

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

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

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

სამართლიანი ღირებულების შესახებ განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, კომპანიამ აქტივების და ვალდებულებების კლასი განსაზღვრა აქტივის ან ვალდებულების ხასიათის, თვისებებისა და რისკების ან, ზემოაღნიშნული განმარტების შესაბამისად, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონის მიხედვით.

(მ) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს ბანკში და მოკლევადიან ანაბრებს, რომელთა ვადაც სამი თვე ან უფრო ნაკლებია.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ნ) იჯარა

იმის განსაზღვრა, შეთანხმება წარმოადგენს ან შეიცავს თუ არა იჯარას, ხდება იჯარის ვადის დასაწყისისთვის შეთანხმების არსიდან გამომდინარე: შეთანხმების შესრულება დამოკიდებულია თუ არა კონკრეტული აქტივის ან აქტივების გამოყენებაზე, თუ შეთანხმება იძლევა აქტივის ან აქტივების გამოყენების უფლებას მაშინაც კი, თუ ეს უფლება არ არის მკაფიოდ აღნიშნული შეთანხმებაში.

კომპანია, როგორც მოიჯარე

იჯარას, რომლის დროსაც კომპანია არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მათი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორითაც საიჯარო შემოსავლისა.

(ო) ანარიცხები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას აქვს მიმდინარე (იურიდიული ან კონსტრუქციული) ვალდებულებები წარსულში მომხდარი მოვლენების გამო, ვალდებულებების შესასრულებლად მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის მქონე რესურსების გადინება და ვალდებულებების მოცულობის მეტ-ნაკლები სიზუსტით შეფასება არის შესაძლებელი. ნებისმიერ ანარიცხებთან დაკავშირებული ხარჯი წარმოდგენილია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ანაზღაურების თანხის გამოკლებით.

(პ) სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თითოეული პროდუქტის ამჟამინდელ ადგილმდებარეობამდე და მდგომარეობამდე მისაყვანად გაწეული ხარჯები შემდეგნაირად აღირიცხება:

- ნედლეული: შესყიდვის ღირებულება პირველი შემოსავალში/პირველი გასავალში (ფიფო) მეთოდით
- მზა პროდუქცია და დაუმთავრებელი წარმოება: მასალების და მუშახელის პირდაპირი დანახარჯები და საწარმოო ზედნადების წილი ჩვეულებრივი საწარმოო სიმძლავრის პირობებში, მაგრამ ნასესხებ სახსრებზე გაწეული დანახარჯების გამოკლებით

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ჩვეულებრივი სამეურნეო პროცესისთვის სავარაუდო გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულების მიახლოებითი ხარჯებისა და გაყიდვისათვის საჭირო დანახარჯების გამოკლებით

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისაგან მოითხოვს მოსაზრებების, შეფასებებისა და დაშვების გაკეთებას, რაც გავლენას ახდენს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარმოდგენილი შემოსავლების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე და პირობითი ვალდებულებების განმარტებით შენიშვნებზე. თუმცა ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

განსჯა

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის მიერ გამოთქმული მოსაზრებები, რომლებიც ყველაზე მეტად მოქმედებს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე.

ქონების კლასიფიკაცია

კომპანია განსაზღვრავს, უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად თუ მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონებად.

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწას და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გამოსაყენებლად ან გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალის ღირებულების გაზრდა ან სამომავლო გამოყენება ჯერ განსაზღვრული არ არის. დაკავშირებული მხარეებისთვის იჯარით გადაცემული სასტუმროები და რესტორნები კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად, რადგან მესაკუთრის უფლებები ამ შეთანხმებებში არ განსხვავდება უძრავი ქონების იჯარის ფარგლებში ჩვეულებრივ მოსალოდნელი უფლებებისგან და კომპანია არ იტოვებს ამ სასტუმროების და რესტორნის ფუნქციონირების შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადების ცვალებადობასთან დაკავშირებულ მნიშვნელოვან რისკს.
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანაც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც კომპანია ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე.
- ▶ ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.4 სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ძალაში ჯერ არ შესულა

სტანდარტები, რომლებიც კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის გამოცემულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა და რომლებმაც შეიძლება გავლენა მოახდინონ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე, მოცემულია ქვემოთ.

კომპანია ამ სტანდარტის მიღებას შემდგომი დაგეგმვით აპირებს მისი ძალაში შესვლისთანავე. ხელმძღვანელობა არ მოელის, რომ სხვა ახალი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს (IFRS) 15 „შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან“

ფასს 15 გამოიცა 2014 წლის მაისში და განსაზღვრავს ხუთეტაპიან მოდელს, რომელიც გამოიყენება კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავლების ასახვისთვის. ფასს 15-ის მიხედვით, შემოსავლების აღიარება მოხდება იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ.

შემოსავლების ახალი სტანდარტი ჩაანაცვლებს ფასს-ის მიხედვით შემოსავლების აღიარების ყველა არსებულ წესს. სრული რეტროსპექტული გამოყენება ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული გამოყენება სავალდებულოა 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის, როდესაც ბასსს დაასრულებს ცვლილებების შეტანას, რითაც ფასს 15-ის ძალაში შესვლის თარიღი ერთი წლით გადავადდება. დასაშვებია უფრო ადრე გამოყენებაც. კომპანია ახალი სტანდარტის მიღებას აპირებს მისი ძალაში შესვლის თარიღიდან, მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის მიხედვითაც, სტანდარტის გამოყენების ჯამური ეფექტის აღიარება მოხდება 2018 წლის 1 იანვრის, ანუ მიღების თავდაპირველი თარიღისთვის. ამრიგად, 2018 წლის საწყისი ნაშთები დაკორექტირდება იმ ხელშეკრულებებისთვის, რომლებიც 2018 წლის 1 იანვრისთვის არ დასრულებულა.

კომპანია ამჟამად აფასებს ფასს 15-ის გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2018 წლის 1 იანვრისთვის კომპანია დაიწყებს უძრავი ქონების მშენებლობის პერიოდში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავლის აღიარებას.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“

2014 წლის ივლისში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ (ბასსს) გამოსცა ფასს 9-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები“ ბოლო ვერსია, რომელიც ანაცვლებს ბასსს 39-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება“ და ფასს 9-ის ყველა წინა ვერსიას. ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტების პროექტის ბუღალტრული აღრიცხვის სამივე ასპექტს აერთიანებს: კლასიფიკაცია და შეფასება, გაუფასურება და ჰეჯირების აღრიცხვა. ფასს 9 ძალაშია 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ამასთან დაშვებულია უფრო ადრე გამოყენებაც. გარდა ჰეჯირების აღრიცხვისა, სავალდებულოა რეტროსპექტული გამოყენება, მაგრამ შედარებადი ინფორმაციის წარმოდგენა სავალდებულო არ არის. ჰეჯირების აღრიცხვის შემთხვევაში, მოთხოვნები, როგორც წესი, პერსპექტიულად გამოიყენება, გარკვეული იშვიათი გამონაკლისებით. კომპანია ამჟამად აფასებს ფასს 9-ის გავლენას თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფაისკ (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. ფასს (IFRS) 16-ში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე, ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამონაკლისს მოიჯარეებისთვის - „დაბალი ღირებულები მქონე“ აქტივების (მაგ. პერსონალური კომპიუტერები) იჯარა და მოკლევადიანი იჯარა (ე. ი. იჯარა 12-თვიანი ან ნაკლები ვადით). საიჯარო ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღისთვის, მოიჯარე აღიარებს ვალდებულებას საიჯარო გადასახადის გადახდის თაობაზე (ე. ი. საიჯარო ვალდებულება) და აქტივს, რომელიც წარმოადგენს უფლებას შესაბამისი აქტივის გამოყენებაზე იჯარის ვადის განმავლობაში (ე. ი. აქტივის გამოყენების უფლება). მოიჯარეები ვალდებულები არიან ცალკე აღიარონ საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ხარჯი.

მოიჯარე ასევე ვალდებულია გარკვეული მოვლენების დადგომის შემთხვევაში (მაგ. იჯარის ვადის შეცვლა, სამომავლო საიჯარო გადასახადებში ცვლილება მათი განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილების გამო) ხელახლა შეაფასოს საიჯარო ვალდებულება. მოიჯარე ზოგადად საიჯარო ვალდებულების ხელახლა შეფასების თანხას აღიარებს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირებას.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს 17-ის მიხედვით და გამოიყენებს იგივე ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს.

ფასს 16 როგორც მოიჯარეებს, ისე მეიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას, ვიდრე ეს ბასს 17-ის თანახმად ხდებოდა. ფასს 16 ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ნაადრევი გამოყენება, თუმცა საწარმოს მიერ ფასს 15-ის გამოყენებაზე ადრე არა. მოიჯარემ შეიძლება გადაწყვიტოს სტანდარტის გამოყენება მთლიანად რეტროსპექტული ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომით. სტანდარტის გარდამავალი დებულებები გარკვეულ შეღავათებს ითვალისწინებს. კომპანია ამჟამად აფასებს ფასს 16-ის გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე

სხვა სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებს, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა, სავარაუდოდ კომპანიაზე გავლენა არ ექნება.

3. შემოსავალი

	2017	2016
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ფართი	25,397	41,672
კომერციული ფართი	2,424	1,182
ავტოსადგომი	1,081	2,078
სულ შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	28,902	44,932
საიჯარო შემოსავალი		
შემოსავალი სასტუმროს იჯარიდან (22-ე შენიშვნა)	5,972	3,532
შემოსავალი სხვა იჯარიდან (22-ე შენიშვნა)	1,167	637
სულ საიჯარო შემოსავალი	7,139	4,169
სხვა საოპერაციო შემოსავალი (მე-7 შენიშვნა)	5,440	2,167
სულ შემოსავალი	41,481	51,268

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება

	2017	2016
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	11,937	25,829
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	1,215	612
ავტოსადგომის გაყიდული ფართის თვითღირებულება	1,178	3,326
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	14,330	29,767

5. მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები

	2017	2016
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	2,347	1,000
სარეკლამო მომსახურება	608	1,759
დასუფთავება	241	99
საკანცელარიო საქონელი	70	166
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	67	54
წარმომადგენლობითი	43	303
პროფესიული მომსახურება	25	74
შოურუმის მოწყობა	12	484
სხვა	194	83
სულ მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	3,607	4,022

6. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2017	2016
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	1,923	1,605
წარმომადგენლობითი	175	167
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	138	83
პროფესიული მომსახურება	64	139
სხვა	276	142
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	2,576	2,136

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

7. სხვა საოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯები)

	2017	2016
შემოსავალი ავეჯის გაყიდვიდან	5,262	1,787
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული ნამეტი		
შემოსავალი	63	290
სხვა	115	90
სხვა საოპერაციო შემოსავალი, სულ	5,440	2,167

	2017	2016
გაყიდული ავეჯის თვითღირებულება	(3,667)	(1,053)
რეზერვი იურიდიული სარჩელებისთვის (21-ე შენიშვნა)	(590)	–
მალაზიის იჯარის ხარჯი	(474)	(521)
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	(639)	(608)
სხვა	(651)	(195)
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	(6,021)	(2,377)

8. საშემოსავლო გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შედის 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2023 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგება, რომელიც მიღებული იქნა წინა ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება ექნებათ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, წინა ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით.

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

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

8. მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად, როგორცაა მაგალითად, არასაბაზრო ფასით შესრულებული გარიგებები, ხარჯები, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ბიზნესაქმიანობასთან, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2017 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

2017 წელს კომპანიას არ უღიარებია მოგების გადასახადის დარიცხვა, რადგან დივიდენდები არ განაწილებულა. 2016 წელს კომპანიამ აღიარა გადავადებული საგადასახადო აქტივების შემობრუნების შედეგად მიღებული მოგების გადასახადის 418 ლარის ოდენობის ხარჯი მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მოგების გადასახადის ხარჯის მთავარი კომპონენტებია:

	2017	2016
მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–
დროებითი სხვაობების წარმოქმნასა და შემობრუნებასთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი	–	(418)
მოგების გადასახადი წლის განმავლობაში	–	(418)

მოგების გადასახადის ეფექტური განაკვეთი განსხვავდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოგების გადასახადის განაკვეთისგან. ქვემოთ კანონმდებლობით გათვალისწინებული განაკვეთების მიხედვით მოგების გადასახადის ხარჯი შესაბამისობაშია მოყვანილი გადასახადის რეალურ ოდენობასთან:

	2017	2016
წმინდა დივიდენდები / ზარალი გადასახადით დაბეგვრამდე	–	(310)
კანონით დადგენილი საგადასახადო განაკვეთი	15/85	15%
თეორიული მოგების გადასახადის ხარჯი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადის განაკვეთით	–	47
გამოსაქვითი ხარჯების საგადასახადო ეფექტი	–	(194)
საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილების ეფექტი	–	(271)
სხვა	–	–
მოგების გადასახადი წლის განმავლობაში	–	(418)

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

9. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში ასეთია:

	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანად- გარები	ავეჯი და მოწყობი- ლობები	დაუმთავ- რებელი მშენებლობა	სულ
მოლიანი საბალანსო ღირებულება						
1 იანვარი, 2016 წ.	270	–	5,058	413	990	6,731
შემოსვლები	–	–	2,657	100	64	2,821
გასვლები	–	–	(788)	(37)	–	(825)
შიდა გადაცემა	–	1,054	–	–	(1,054)	–
31 დეკემბერი, 2016 წ.	270	1,054	6,927	476	–	8,727
შემოსვლები	–	–	2,121	–	–	2,121
გასვლები	–	–	(1,138)	–	–	(1,138)
31 დეკემბერი, 2017 წ.	270	1,054	7,910	476	–	9,710
დაგროვილი ცვეთა						
1 იანვარი, 2016 წ.	–	–	603	100	–	703
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	11	503	84	–	598
გასვლები	–	–	(240)	(9)	–	(249)
31 დეკემბერი, 2016 წ.	–	11	866	175	–	1,052
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	20	857	95	–	972
გასვლები	–	–	(37)	–	–	(37)
31 დეკემბერი, 2017 წ.	–	31	1,686	270	–	1,987
წმინდა საბალანსო ღირებულება						
31 დეკემბერი, 2016 წ.	270	1,043	6,061	301	–	7,675
31 დეკემბერი, 2017 წ.	270	1,023	6,224	206	–	7,723

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

10. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში:

	მიწა	კომერციული უძრავი ქონება	მშენებარე საინვესტიციო ქონება	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება				
1 იანვარი, 2016 წ.	6,026	32,123	2,631	40,780
შესყიდვები	–	1,023	10,687	11,710
კაპიტალური დანახარჯები	–	1,926	3,781	5,707
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	–	–	95	95
31 დეკემბერი, 2016 წ.	6,026	35,072	17,194	58,292
შესყიდვები	–	–	–	–
კაპიტალური დანახარჯები	–	–	8,174	8,174
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	–	–	415	415
შიდა გადაცემა	–	(25,783)	(25,783)	–
გასვლები	–	(24)	–	(24)
31 დეკემბერი, 2017 წ.	6,026	60,831	–	66,857
დაგროვილი ცვეთა				
1 იანვარი, 2016 წ.	–	946	–	946
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,365	–	1,365
31 დეკემბერი, 2016 წ.	–	2,311	–	2,311
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,574	–	1,574
გასვლები	–	(23)	–	(23)
31 დეკემბერი, 2017 წ.	–	3,862	–	3,862
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
31 დეკემბერი, 2016 წ.	6,026	32,761	17,194	55,981
31 დეკემბერი, 2017 წ.	6,026	56,969	–	62,995

2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების ნაწილი დაგირავდა ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხების უზრუნველყოფის სახით, 8,835 ლარის საბალანსო ღირებულებით (მე-18 შენიშვნა).

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება

საინვესტიციო ქონება თვითღირებულებით ფასდება. განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, კომპანია საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება (გაგრძელება)

შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფას 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი, დისკონტირებული ფულადი ნაკადების და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო შედარებითი მეთოდი

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულების კორექტირება ხდება შემდეგის გათვალისწინებით (რიგითობა პრიორიტეტულობის მიხედვითაა მოცემული): 1) დაფინანსების პირობები; 2) გაყიდვის პირობები; 3) საბაზრო პირობები; 4) ადგილმდებარეობა; და 5) ფიზიკური მარცვნილობები.

შემოსავლის მიდგომა

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

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება (გაგრძელება)

შემდეგ ცხრილებში წარმოდგენილია მიწისა და კომერციული უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება:

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2017 წ.	სამართლიანი ღირებულება 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	ბოლო შეფასების თარიღი
მიწის ნაკვეთი კახეთის გზატკეცილზე	2,048	4,536	საბაზრო მიდგომა	5 სექტემბერი, 2017 წ.
რესტორნის ფართი რუსთაველის გამზირზე	9,498	10,887	შემოსავლის მიდგომა	28 მარტი, 2018 წ.
მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე	28,570	63,509	შემოსავლის მიდგომა	31 მარტი, 2018 წ.
მიწა და შენობა ტაბიძის ქუჩაზე	22,879	61,694	შემოსავლის მიდგომა	31 მარტი, 2018 წ.
	62,995	140,626		

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2016 წ.	სამართლიანი ღირებულება 2016 წ.	შეფასების მეთოდი	ბოლო შეფასების თარიღი
მიწის ნაკვეთი კახეთის გზატკეცილზე	2,048	4,288	საბაზრო მიდგომა	5 სექტემბერი, 2017 წ.
რესტორნის ფართი რუსთაველის გამზირზე	9,655	12,570	შემოსავლის მიდგომა	11 ივლისი, 2016 წ.
მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე	27,084	75,616	შემოსავლის მიდგომა	22 ივლისი, 2015 წ.
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	17,194	შეუფასებელი		
	55,981	92,474		

მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე წარმოადგენს „სასტუმრო მერკური თბილისს“, რომელიც კომპანიამ AccorHotels ჯგუფთან თანამშრომლობით ააშენა. სასტუმრო 2015 წელს გაიხსნა და იჯარით გადაეცა შპს „მაქრო ტურიზმს“ (22-ე შენიშვნა). მიწა და შენობა ტაბიძის ქუჩაზე წარმოადგენს სასტუმრო იბის სტაილს (Ibis Style), რომელიც 2016 წლის განმავლობაში შენდებოდა და დასრულების შემდეგ, 2017 წლის მაისში, შპს "მაქრო ტურიზმს" გადაეცა იჯარით (22-ე შენიშვნა).

რესტორნის ფართი რუსთაველის გამზირზე წარმოადგენს რესტორან დაინჰოლს. რეკონსტრუქცია დასრულდა 2016 წელს და რესტორანი იჯარით გადაეცა „მაქრო ფუდს“ (Maqro Food) (22-ე შენიშვნა).

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება კომპანიის თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
„მწვანე ბუდაპეშტი“	11,794	26,206
„მწვანე ალმასი“	44,359	–
სულ მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	56,153	26,206
„მწვანე ალმასი“	10,393	17,436
სულ გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	10,393	17,436

პროექტი „მწვანე ბუდაპეშტი“, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ფანჯიკიძის ქ. N 22-ში, კომპანიის მიერ აგებული პირველი საცხოვრებელი კომპლექსია. მშენებლობა 2016 წელს დასრულდა. კომპლექსის მთლიანი ფართობი 11,700 კვადრატული მეტრია. აქედან 3,500 კვადრატული მეტრი რეკრეაციული ზონაა. "მწვანე ბუდაპეშტი" შედგება 351 ბინისგან და კომპანია კლიენტებს სრულად გარემონტებულ ბინებს სთავაზობს.

პროექტი „მწვანე ალმასი“ კომპანიის საცხოვრებელი კომპლექსის მეორე პროექტია. პროექტი დაიწყო 2016 წლის მაისში. კომპლექსის მთლიანი ფართობი 70,000 კვადრატული მეტრია. აქედან 23,000 კვადრატული მეტრი მწვანე ზონაა. „მწვანე ალმასი“ 1,772 ბინას მოიცავს და პროექტი სამ ეტაპად განხორციელდება. პირველი ეტაპის დასრულება 2018 წლის მაისში იგეგმება და 731 ბინას მოიცავს.

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2017	2016
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	43,642	36,156
მიწის შესყიდვა	–	8,745
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	34,286	25,404
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	2,948	3,104
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-4 შენიშვნა)	(14,330)	(29,767)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	66,546	43,642

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიმდინარე სამშენებლო პროექტის დასრულებასთან დაკავშირებით კომპანიის ვალდებულებები 25,326 ლარს შეადგენდა (2016 წ.: 55,500 ლარი).

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

12. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
ნედლეული და მასალები	7,355	2,988
სხვა საქონელი	792	836
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, სულ	8,147	3,824

13. გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
სამშენებლო მასალებზე გადახდილი ავანსები	640	1,198
სამშენებლო სამუშაოებზე გადახდილი ავანსები	248	185
სხვა მარაგებში გადახდილი ავანსები	123	–
სულ გადახდილი ავანსები	1,765	1,144
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	2,776	2,527

14. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
საცხოვრებელი ფართების გაყიდვიდან მისაღები ანგარიშები (ა)	4,525	–
იჯარიდან მისაღები შემოსავალი	2,174	1,694
სხვა დებიტორული დავალიანება	1,856	336
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	8,555	2,030

(ა) 2017 წელს კომპანიამ დანერგა განვადებით გაყიდვის მეთოდი, რომელიც მყიდველს ქონებით სარგებლობის უფლებას ვალდებულებების სრულად (100%-ით) დაფარვამდე აძლევს. შედეგად, შემოსავლისა და შესაბამისი დებიტორული დავალიანების აღიარება ხდება კლიენტთან მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღისთვის.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

14. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უპროცენტო ფინანსური აქტივებია. სავაჭრო დებიტორული ანგარიშების ვადიანობის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის დეკემბრისთვის ასეთია:

	სულ	არც ვადაგადა- ცილებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადაგადაცილებული, მაგრამ არა გაუფასურებული				
			<60 დღე	60-120 დღე	120-180 დღე	180-360 დღე	>360 დღე
2017	8,555	4,888	788	247	709	1,091	837
2016	2,030	851	871	308	–	–	–

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ვადაგადაცილებული თანხების ამოღება ჯერაც სრულად შეუძლია, რადგან ეს თანხები წარმოადგენს მოთხოვნებს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ. ამ დებიტორული დავალიანების ამოღების შესაძლებლობის ანალიზი წარმოდგენილია 22-ე შენიშვნაში.

15. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	126	704
ნაღდი ფულის ნაშთი სალაროში	14	3
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, სულ	140	707

16. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 25,339 ლარს. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აკუმულირებული ზარალი 7,885 ლარს შეადგენდა (2016 წ.: 11,172 ლარი).

2017 და 2016 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

17. გადავადებული შემოსავალი

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
მწვანე ბუდაპეშტი	4,375	12,136
„მწვანე ალმასი“	28,643	–
სულ მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	33,018	12,136
„მწვანე ალმასი“	3,959	8,934
სულ გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	3,959	8,934

კომპანიის გადავადებული შემოსავალი შედგება საცხოვრებელი ფართის შესაძენად კლიენტებისგან მიღებული ავანსებისგან, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, 2017 წლის 1 იანვრიდან დღე-ით დასაბეგრი ოპერაცია გახდა. წინა წლის გადავადებული შემოსავალი შეიცავს 18% დღე-ს, რომელიც უნდა გაიქვითოს გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებისას.

18. მიღებული სესხები

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები (ა)	30,431	18,108
სულ მოკლევადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	30,431	18,108
	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
მფლობელისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები (ბ)	48,306	51,807
ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები (ა)	7,182	6,352
სულ გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	55,488	58,159

(ა) ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი

თავისი საბრუნავი კაპიტალის დასაფინანსებლად, კომპანიამ ქართული კომერციული ბანკისგან სესხები აიღო. 2017 წელს მთლიანი პროცენტი შეადგენდა 2,513 ლარს (2016 წ.: 1,218 ლარი). აქედან 706 ლარი (2016 წ.: 469 ლარი) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაწილში, 127 ლარი (2016 წ.: 14 ლარი) კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონების ნაწილში, ხოლო 1,680 ლარი (2016 წ.: 735 ლარი) აღიარებული იქნა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

2017 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას ჰქონდა ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული 3,225 აშშ დოლარის ოდენობის აუთვისებელი სასესხო ვალდებულება (2016 წ.: 756 აშშ დოლარი), რაც 8,360 ლარის ეკვივალენტია (2016 წ.: 2,000 ლარი).

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

18. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

(ა) ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი (გაგრძელება)

სესხის უმეტესი ნაწილი მოკლევადიანია და უნდა დაიფაროს ერთ წელში. ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხის ძირითადი თანხა უნდა დაიფაროს 2021 წელს.

(ბ) მფლობელისგან მიღებული სესხი

	ვალუტა	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები			
მფლობელი	ევრო	44,868	36,026
მფლობელი	აშშ დოლარი	3,438	15,781
სულ გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები		48,306	51,807

კომპანია მფლობელისგან სესხს იღებს კაპიტალური დანახარჯების დასაფინანსებლად. მფლობელისგან მიღებული სესხის დაფარვის ვადა 2021 წელს იწურება.

2017 წელს მთლიანი პროცენტი შეადგენდა 6,313 ლარს (2016 წ.: 6,857 ლარი). აქედან 2,623 ლარი (2016 წ.: 2,635 ლარი) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაწილში, 356 ლარი (2016 წ.: 81 ლარი) კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონების ნაწილში, ხოლო 3,333 ლარი (2016 წ.: 4,141 ლარი) აღიარებული იქნა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2017 წ.	ფულადი ნაკადები	სავალუტო კურსის მოძრაობა	სხვა	31 დეკემბერი, 2017 წ.
2017					
მიღებული სესხები	76,268	(675)	4,013	6,313	85,919
სულ ფინანსური ვალდებულებები	76,268	(675)	4,013	6,313	85,919
	1 იანვარი, 2016 წ.	ფულადი ნაკადები	სავალუტო კურსის მოძრაობა	სხვა	31 დეკემბერი, 2016 წ.
2016					
მიღებული სესხები	53,526	9,712	6,124	6,906	76,268
სულ ფინანსური ვალდებულებები	53,526	9,712	6,124	6,906	76,268

სვეტი სახელწოდებით „სხვა“ შეიცავს დროის გასვლის გამო სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების გრძელვადიანი ნაწილის მიმდინარედ რეკლასიფიკაციის ეფექტს და დარიცხული, მაგრამ ჯერ გადაუხდელი პროცენტის ეფექტს.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

19. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 იანვარი, 2016 წ.
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	9,380	6,298
საგადასახადო დავალიანება	861	320
სამშენებლო აღჭურვილობასთან დაკავშირებული დავალიანება (22-ე შენიშვნა)	317	29
გასაცემი ხელფასები	178	168
სხვა დავალიანება	2,560	1,131
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13,296	7,946

20. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები შედგება სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან, და მიღებული გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სესხებისგან. ამ ფინანსური ვალდებულებების ძირითადი მიზანია კომპანიის საოპერაციო და კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსება. კომპანიას აქვს პირდაპირ თავისი ოპერაციებიდან მიღებული დებიტორული ანგარიშები და ნაღდი ფული მიმდინარე ანგარიშებზე. კომპანიის სხვა ფინანსური აქტივები მოიცავს მფლობელის გადაწყვეტილებით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემულ სესხებს.

კომპანიას აქვს საკრედიტო, ლიკვიდურობის და სავალუტო რისკები. კომპანიას სხვა მნიშვნელოვანი საბაზრო რისკები არ აქვს, რადგანაც არ ფლობს ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს, რომლებზეც ექნებოდა ცვალებადი სამომავლო ფულადი ნაკადები საბაზრო ფასების მერყეობის გამო. ამასთანავე, კომპანიას არ აქვს ცვალებადი განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტები და, შესაბამისად, არ აქვს საპროცენტო განაკვეთის რისკი.

კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური რისკის მართვის მიზანია კომპანიის ყოველდღიური ოპერაციების შესრულების უზრუნველყოფა, ოპერაციებიდან საკმარისი ნაღდი ფულის მიღება, რომ დააფინანსოს საოპერაციო და მიმდინარე კაპიტალური დანახარჯები და სასესხო ვალდებულებები მესამე მხარეების მიმართ.

(ა) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მომწოდებელი ვერ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიადგება. კომპანიას საკრედიტო რისკი აქვს საოპერაციო საქმიანობიდან (ძირითადად, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება და გაცემულ სესხებზე მისაღები თანხები) და ფინანსური საქმიანობიდან გამომდინარე, ბანკებში განთავსებული ანგარიშების ჩათვლით.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

20. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ა) საკრედიტო რისკი (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ნაშთები ძირითადად შედგება საცხოვრებელი ფართის გაყიდვებიდან, საიჯარო მომსახურებიდან და ავეჯის გაყიდვიდან მისაღები ანგარიშებისგან, ხოლო გაცემულ სესხებზე მისაღები თანხები წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებს: შპს „მაქრო ფუდი“ (Maqro Food), შპს „მაქრო ჰოუმი“ (Maqro home) და „ბოსფორ სტროი“ (IOOO Bosfor-Stroy). კომპანია ყველა ამ დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებულ საკრედიტო რისკს მართავს დებიტორებთან რეგულარული კომუნიკაციით მათი კრედიტუნარიანობის გადასამოწმებლად, რაც მხედველობაში მიიღება მომავალი სავაჭრო პარტნიორობის გადაწყვეტისას. საცხოვრებელი ფართის გაყიდვის შემთხვევაში, კომპანია კლიენტებისგან მოითხოვს საავანსო გადახდებს შესყიდული ქონების მთლიანი ღირებულების 20-30%-ის ოდენობით და საკუთრების უფლებას არ გადასცემს დავალიანების სრულად ამოღებამდე.

საფინანსო საქმიანობასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი ძირითადად კონტროლდება ნაღდი ფულის განთავსებით საქართველოს უმაღლესი რეიტინგის მქონე ბანკებში, რომლებსაც კომპანიასთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობა აკავშირებთ. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები არც გაუფასურებულა და არც ვადაგადაცილებული.

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური მოცულობა საანგარიშგებო თარიღისთვის წარმოადგენს სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საბალანსო ღირებულებას 8,555 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 2,030 ლარი), გაცემულ სესხს 3,754 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 2,849 ლარი) და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს 140 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 707 ლარი).

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების და დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობის ანალიზი 22-ე შენიშვნაშია წარმოდგენილი.

(ბ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკს ანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა.

ლიკვიდურობის მართვის მიმართ კომპანიის მიდგომაა, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვისთვის საკმარისი ლიკვიდურობა როგორც ნორმალურ, ისე სტრესულ პირობებში, დაუშვებელი დანაკარგების განცდისა და კომპანიის რეპუტაციისთვის საფრთხის შექმნის გარეშე.

კომპანიის პოლიტიკაა შეინარჩუნოს საკმარისი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ან საკმარისი დაფინანსება ჰქონდეს მფლობელისგან კრედიტის სახით, რომ ვალდებულებები შეთანხმებული თარიღებით დაფაროს, თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

20. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

ნასესხები სახსრები შედგება მფლობელისგან მიღებული სესხისა და ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხებისგან.

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

ფინანსური

ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	2,646	29,058	79,399	1,067	112,170
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13,296	–	–	–	13,296
სულ	15,942	29,058	79,399	1,067	125,466

ფინანსური

ვალდებულებები 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	500	19,010	104,282	–	123,792
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	7,946	–	–	–	7,946
სულ	8,446	19,010	104,282	–	131,738

(გ) სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამომავლო ფულადი ნაკადების სამართლიანი ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების მერყეობის გამო. კომპანიის ძირითადი სავალუტო რისკები დგება იმ ფაქტის გამო, რომ კომპანიას სესხები აღებული აქვს უცხოურ ვალუტაში და, ამასთან, ყიდულობს იმპორტირებულ საქონელს, ხოლო შესყიდვები უცხოურ ვალუტაში ხდება.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

20. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში მოცემულია კომპანიის დასაბეგრი მოგების მგრძნობელობა უცხოური ვალუტის კურსის გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვალებადობის მიმართ, როცა ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია, საანგარიშგებო თარიღისთვის ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებების გამო:

	სავალუტო კურსის ცვლილება	ეფექტი დასაბეგრ მოგებაზე
31 დეკემბერი, 2017 წ.		
აშშ დოლარი	13.50%	(5,835)
აშშ დოლარი	-9.50%	4,106
ევრო	17.50%	(7,503)
ევრო	-10.50%	4,502

	სავალუტო კურსის ცვლილება	ეფექტი დასაბეგრ მოგებაზე
31 დეკემბერი, 2016 წ.		
აშშ დოლარი	14.00%	(5,840)
აშშ დოლარი	-7.00%	2,920
ევრო	17.50%	(6,301)
ევრო	-16%	5,761

კომპანიის სავალუტო რისკები ასეთია:

	აშშ დოლარში გამოხატული		ევროში გამოხატული	
	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	85	413	–	21
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	1,007	–	–
გაცემული სესხები	385	356	1,991	1,651
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	(2,645)	(3,247)	(1)	(1,654)
მიღებული სესხი	(41,051)	(40,242)	(44,868)	(36,026)
ნეტო-პოზიცია 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(43,226)	(41,713)	(42,878)	(36,008)

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

20. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(დ) კაპიტალის მართვა

კომპანიის კაპიტალის მართვის ფუნქციის უმთავრესი მიზანია დადებითი კაპიტალის შენარჩუნება. კომპანია არ ექვემდებარება კაპიტალის გარე შეზღუდვებსა თუ მოთხოვნებს. კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის რამე ფორმალიზებული პოლიტიკა.

(ე) ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ხელმძღვანელობის აზრით, კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მნიშვნელოვნად არ განსხვავდება მათი საბალანსო ღირებულებებისგან საანგარიშგებო თარიღისთვის მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო, მფლობელისგან მიღებული სესხების გარდა.

ქვემოთ წარმოდგენილია მფლობელისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხების საბალანსო და სამართლიანი ღირებულებების შედარება.

	საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2017 წ.	სამართლიანი ღირებულება 31 დეკემბერი, 2017 წ.	აუღიარებელი ზარალი 31 დეკემბერი, 2017 წ.	საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2016 წ.	სამართლიანი ღირებულება 31 დეკემბერი, 2016 წ.	აუღიარებელი ზარალი 31 დეკემბერი, 2016 წ.
მფლობელისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები	48,306	54,049	(5,743)	51,807	56,805	(4,998)
სამართლიანი ღირებულების მთლიანი აუღიარებელი ცვლილება			(5,743)			(4,998)

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც ფასდება ან გაცხადდება, მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მე-3 დონის კატეგორიას, გარდა ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტებისა, რომლებიც 1-ლი დონით არის შეფასებული.

21. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

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

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. პირობითი ვალდებულებები

კაპიტალური დაბანდების ვალდებულება

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის „მწვანე ალმასის“ საცხოვრებელი კომპლექსის ერთი სამშენებლო კონტრაქტის დასრულებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები 25,326 ლარს შეადგენდა (2016 წ.: 55,500 ლარი).

სასამართლო დავები

2018 წლის 28 თებერვალს, სასამართლო დავა კომპანიასა და მის მენარდეს - შპს „პრონეოს“ შორის მორიგებით დასრულდა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, კომპანიას დაეკისრა 590 ლარის გადახდა, რომელიც აღიარებულია სხვა საოპერაციო ხარჯების ნაწილში (მე-7 შენიშვნა).

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - კომპანია, როგორც მოიჯარე

კომპანიას იჯარით აქვს აღებული გარკვეული კომერციული საოფისე ფართი იმპორტირებული ავეჯისა და ინტერიერის აქსესუარების გასაყიდად. კომპანიის, როგორც მოიჯარის ვალდებულებებია:

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მოიჯარე)		
- არაუმეტეს 1 წლისა	521	794
- მინიმუმ 1, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	233	953
სულ	754	1,747

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - კომპანია, როგორც მეიჯარე

კომპანიას გაფორმებული აქვს საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება თავის საინვესტიციო ქონებაზე: „სასტუმრო მერკური თბილისი“ და რესტორანი „დაინჰოლი“ (მე-10 შენიშვნა). კომპანიის იჯარაზე მისაღები მინიმალური თანხები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მეიჯარე)		
- არაუმეტეს 1 წლისა	8,432	4,444
- მინიმუმ 1, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	19,133	11,147
სულ	27,565	15,591

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

22. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, 31 დეკემბრისთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი პერიოდის განმავლობაში ასეთია:

	გაყიდვები დაკავში- რებულ მხარეებზე	შესყიდვები დაკავში- რებული მხარეებისგან	დაკავში- რებული მხარეებისგან მისაღები თანხები	დაკავში- რებული მხარეებისთვის გადასახდელი თანხები
31 დეკემბერი, 2017 წ.				
მფლობელი (ა)	134	10	297	–
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	870	11	199	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
შპს „მაქრო ტურიზმი“ (ბ)	7,469	5	657	(7,054)
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	1,231	15	2,062	–
ბოსფორ სტროი (დ)	198	324	–	(317)
შპს „მაქრო“ (ე)	50	2,446	123	–
Gemiqaya Sirketi MMC (ვ)	–	284	–	(1,386)
შპს „მაქრო ჰოლმი“ (ზ)	378	–	472	–
	10,330	3,095	3,810	(8,757)
	გაყიდვები დაკავშირებულ მხარეებზე	შესყიდვები დაკავში- რებული მხარეებისგან	დაკავში- რებული მხარეებისგან მისაღები თანხები	დაკავში- რებული მხარეებისთვის გადასახდელი თანხები
31 დეკემბერი, 2016 წ.				
მფლობელი (ა)	142	4	137	–
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	398	59	–	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
შპს „მაქრო ტურიზმი“ (ბ)	3,532	6	1,383	–
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	637	–	752	–
ბოსფორ სტროი (დ)	–	533	–	(29)
შპს „მაქრო“ (ე)	–	2,570	–	(436)
Gemiqaya Sirketi MMC (ვ)	–	252	–	(1,251)
	4,709	3,424	2,272	(1,716)

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

22. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

	საპროცენტო ხარჯები 2017 წ.	საპროცენტო ხარჯები 2016 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
მიღებული სესხები				
მფლობელისგან მიღებული სესხი (ა)	6,313	6,857	48,306	51,807
სულ მიღებული სესხი	6,313	6,857	48,306	51,807
	საპროცენტო შემოსავალი 2017 წ.	საპროცენტო შემოსავალი 2016 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
გაცემული სესხები				
ბოსფორ სტროი (დ)	198	202	2,382	1,997
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	77	22	1,206	852
შპს „მაქრო ჰოლმი“ (ზ)	11	–	166	–
სულ გაცემული სესხი	286	224	3,754	2,849

- (ა) მფლობელმა შეისყიდა ჯამში 134 ლარის ოდენობის (2016 წ.: 142 ლარი) ავეჯი. მფლობელისგან მიღებული სესხების შესახებ უფრო დაწვრილებით მოცემულია მე-18 შენიშვნაში.
- (ბ) სასტუმრო მერკურისა და სასტუმრო იბის სატილის საქმიანობას შპს „მაქრო ტურიზმი“ წარმართავს და კომპანია ფიქსირებულ ყოველთვიურ საიჯარო შემოსავალს იღებს (21-ე შენიშვნა). 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ მიღებული ჰქონდა საიჯარო ავანსები 7,054 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 0 ლარი). 657 ლარი წარმოადგენს შპს „მაქრო ტურიზმის“ დავალიანებას კომპანიის მიერ გაწეული სარემონტო სამუშაოებისთვის.
- (გ) შპს „მაქრო ფუდი“ წარმართავს რესტორანი დაინჰოლის საქმიანობას და კომპანია ფიქსირებულ ყოველთვიურ საიჯარო შემოსავალს იღებს (21-ე შენიშვნა). 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის შპს „მაქრო ფუდის“ დავალიანება მოიცავს 2,062 ლარს (2016 წ.: 752 ლარი) საიჯარო მოთხოვნებსა და 1,206 ლარს (2016 წ. 852 ლარი) გაცემულ სესხს.
- (დ) ბოსფორ სტროის დავალიანება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის მოიცავს 2,382 ლარს ოდენობით გაცემულ სესხს (2016 წ.: 1,997 ლარი). ბოსფორ სტროის მიმართ დავალიანება წარმოადგენს ძირითადი საშუალებები შესყიდვასთან დაკავშირებულ დავალიანებას 317 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 29 ლარი).
- (ე) კომპანია ყიდულობს ავეჯსა და მოწყობილობებს შპს „მაქროსგან“, რომელსაც შემდეგ კომპანია ყიდის.
- (ვ) დავალიანება Gemiqaya Sirketi MMC-ის მიმართ წარმოადგენს შესყიდულ სამშენებლო მასალებში გადასახდელ თანხებს 1,386 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 1,251 ლარი).

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

22. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

- (ზ) შპს „მაქრო ჰოუმის“ დავალიანება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია 166 ლარის ოდენობის (2016 წ.: გაცემული სესხით და კომპანიის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებში გადასახდელი 472 ლარის (2016 წ.: 0 ლარი) ოდენობის თანხით.
- (თ) საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან სავაჭრო დებიტორული ანგარიშებისა და გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობა:

შპს „მაქრო ფუდმა“ სრულად დაფარა საიჯარო დავალიანება შემდგომი პერიოდის განმავლობაში. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ დარჩენილი დაუფარავი დებიტორული დავალიანებისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემული სესხების მთლიანი თანხის ამოღებაა შესაძლებელი, რადგან, იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაქტებს გაუჭირდებათ კომპანიის მიმართ აღებული ვალდებულებების შესრულება, ზემოაღნიშნული დავალიანება დაიფარება მფლობელისგან მიღებულ სესხებთან გაქვითვით. მფლობელმა მკაფიოდ დაადასტურა თავისი განზრახვა, რომ უზრუნველყოს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიერ კომპანიისთვის გადასახდელი თანხები მფლობელის მიმართ არსებული სასესხო დავალიანებით.

გარიგებები ხელმძღვანელობის ზედა რგოლთან

კომპანიის წამყვანი ხელმძღვანელობა 2017 და 2016 წლებში ორი პირისგან შედგება. მათი მთლიანი ანაზღაურება მოიცავდა 606 ლარის ოდენობის ხელფასებს და პრემიებს (2016 წ.: 431 ლარი). წამყვან ხელმძღვანელობას ასევე შესყიდული აქვს კომპანიის ბინები 870 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 398 ლარი). დაკავშირებული მხარეების დავალიანება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს კომპანიის მიერ ჩატარებულ სარემონტო სამუშაოებთან დაკავშირებულ დავალიანებას 199 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 0 ლარი).

23. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2018 წლის მაისში კომპანიამ განაცხადა საცხოვრებელი პროექტის - „მწვანე ალმასი“ - პირველი ეტაპის დასრულების შესახებ.

მომდევნო პერიოდში კომპანიამ დაფარა მფლობელისგან მიღებული ნასესხები სახსრების ნაწილი 1,500 აშშ დოლარის ოდენობით (3,658 ლარის ეკვივალენტი) და ასევე ნაწილობრივ დაფარა ქართული კომერციული ბანკისგან ნასესხები სახსრები 5,311 აშშ დოლარის ოდენობით (12,115 ლარის ეკვივალენტი). ამავდროულად, კომპანიამ აიღო ახალი სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან 1,252 აშშ დოლარის ოდენობით (3,214 ლარის ეკვივალენტი).

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

ქაჯან ვახუშაძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის.

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა.....	1
ფინანსური ანგარიშგება	
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	4
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	5
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები.....	8-47

ლევან ყაჩაღიშვილი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მაკრო ქონსტრაქშენის“ პარტნიორსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მაკრო ქონსტრაქშენის“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

ხაფიზ ყაჩაიძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ ასევე:

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი, რომელიც გამოწვეულია შეცდომით, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდნა საწარმო.

ლევან ყიფიანი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.

- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაი საქართველოს“ სახელით

თბილისი, საქართველო

22 აგვისტო, 2018 წ.

ხეივან ყაჩაღი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2017	2016
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	3	28,902	44,932
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	4	(14,330)	(29,767)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		14,572	15,165
საიჯარო შემოსავალი	3	7,139	4,169
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	5	(3,607)	(4,022)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	6	(2,576)	(2,136)
ცვეთის ხარჯი	9	(2,546)	(2,029)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	7	5,440	2,167
სხვა საოპერაციო ხარჯი	7	(6,021)	(2,377)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		12,401	10,937
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		356	224
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	18	(5,013)	(4,876)
წმინდა საკუროსო ზარალი		(4,456)	(6,595)
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		3,288	(310)
მოგების გადასახადის ხარჯი	8	-	(418)
წლის მოგება/(ზარალი)		3,288	(728)
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის სრული მოგება / (ზარალი), სულ		3,288	(728)

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით
2018 წლის 22 აგვისტოს:

გენერალური დირექტორი
მურათ ავჯი

ფინანსური დირექტორი
ზეკერია ასლან

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
არამატერიალური აქტივები		204	216
ძირითადი საშუალებები	9	7,723	7,675
საინვესტიციო ქონება	10	62,995	55,981
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	10,393	17,436
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	22	2,088	–
		83,403	81,308
მოკლევადიანი აქტივები			
გაცემული სესხები	22	1,666	2,849
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	56,153	26,206
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	12	8,147	3,824
გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	13	2,776	2,527
საფაქრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	14	8,555	2,030
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	15	140	707
		77,437	38,143
სულ აქტივები		160,840	119,451
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	16	25,339	25,339
აკუმულირებული ზარალი	16	(7,884)	(11,172)
		17,455	14,167
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	17	3,959	8,934
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	18	55,488	58,160
		59,447	67,094
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული მოკლევადიანი სესხები	18	30,431	18,108
გადავადებული შემოსავალი	17	33,018	12,136
მიღებული ავანსები	22	7,193	–
საფაქრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	19	13,296	7,946
		83,938	38,190
სულ ვალდებულებები		143,385	105,284
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		160,840	119,451

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის.

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	25,339	(10,444)	14,895
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	(728)	(728)
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	(11,172)	14,167
წლის სრული მოგება	–	3,288	3,288
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	(7,884)	17,455

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის,

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2017	2016
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		3,288	(310)
არაფულადი კორექტივები დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით:			
ცვლათა	9, 10	2,546	1,963
ამორტიზაცია		101	66
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული ნამეტი შემოსავალი	7	(63)	(290)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	18	5,013	4,876
საპროცენტო შემოსავალი		(356)	(224)
რეზერვი იურიდიული სარჩელებისთვის		590	—
ფინანსურ და საინვესტიციო საქმიანობაში საკურსო სხვაობიდან მიღებული ზარალი		4,448	6,751
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		15,567	12,832
საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებები:			
ცვლილება სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში		(3,951)	451
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში	14	(6,525)	(1,836)
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მიმდინარე აქტივებში	13	(621)	5,746
ცვლილება მიღებულ ავანსებში		7,193	—
ცვლილება მარაგებამ კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში	11	(19,956)	(4,382)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში	19	4,760	143
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში	17	15,907	(5,259)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული პროცენტი		12,374	7,695
გადახდილი პროცენტი		—	220
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		9,759	6,074
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	9	(1,797)	(2,821)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი	9	1,164	866
საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი	10	1	—
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	10	—	(11,710)
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	10	(8,589)	(5,707)
ლიცენზიის შესყიდვა		(69)	(105)
გაღებული სესხები		(430)	(1,035)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(9,720)	(20,512)
ფინანსური საქმიანობა			
აღებული სესხები		46,717	48,767
დაფარული სესხები		(47,392)	(39,055)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(675)	9,712
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება		(636)	(4,726)
ნაღდი ფული 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		707	5,486
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		69	(53)
ნაღდი ფული 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		140	707

8-47 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ბაიკან ყიფიძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის,

(ათას ლარში)

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

- 2017 წელს კომპანიამ გასწია სესხით სარგებლობის 8,826 ლარის მთლიანი ოდენობის დანახარჯები (2016 წ.: 8,075 ლარი), საიდანაც 2,948 ლარი (2016 წ.: 3,104 ლარი) კაპიტალიზდა სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე. 2017 წელს კომპანიამ შეისყიდა ძირითადი საშუალებები 324 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 0 ლარი) გადავადებული გადახდის პირობებით.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“ (შემდგომში „კომპანია“) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შეიქმნა 2013 წლის 22 ოქტომბერს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ფანჯიკიძის ქ. N22, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მშენებლობა, დეველოპერული საქმიანობა და საცხოვრებელი ბინებისა და კომერციული უძრავი ქონების რეალიზაცია. კომპანია ასევე ჩართულია საინვესტიციო ქონების მართვაში და ავეჯისა და ინტერიერის აქსესუარების იმპორტში.

კომპანიის კაპიტალს ერთპიროვნულად ფლობს თურქეთის მოქალაქე ბ-ნი ემინ უჩარი (შემდგომში „მფლობელი“).

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

2.1 მომზადების საფუძველი

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საერთაშორისო ბუღალტრული სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ფინანსური ანგარიშგების პირველი სრული პაკეტია, რომელიც კომპანიამ ფასს-ის მიხედვით მოამზადა. მანამდე კომპანიამ საწყისი ფინანსური ანგარიშგება გამოუშვა ფასს (IFRS) 1-ის „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ მოთხოვნების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე. ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

2.2 ფუნქციონირებადი საწარმო

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 6,501 ლარით აღემატებოდა.

ჩაიკიკი ყიხიძე

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.2 ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილი მოიცავს კლიენტებისგან მიღებულ გადავადებულ შემოსავალს, დაკავშირებული მხარისგან - შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ მიღებულ ავანსს და მოკლევადიან სესხებს ქართული კომერციული ბანკებისგან, რომელთა დაფარვის ვადა 12 თვეა. ხელმძღვანელობის მიზანშეწონილად მიიჩნევს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას, კომპანია მხედველობაში იღებს შემდეგ ფაქტორებს:

- ▶ შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ 7,054 ლარის ოდენობით მიღებული ავანსების გადახდა კომპანიას არ დაეცისრება და, მხარეთა ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე, გაიქვითება კონტრაქტისგან მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მისაღებ იჯარასთან (22-ე შენიშვნა).
- ▶ კომპანია მოელის, რომ გადავადებული შემოსავლის დიდი ნაწილი, რომელიც შედგება „მწვანე ალმასის“ პროექტის 1-ლი ფაზისა და უკვე დასრულებული მწვანე ბუდაპეშტის პროექტისგან (მე-17 შენიშვნა), აღირიცხება 2018 წელს, რის შედეგადაც კომპანია მოახდენს იმ მარჟის რეალიზებას, რომელიც 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის არ არის აღიარებული.
- ▶ მშობელმა კომპანიამ დაადასტურა, რომ განზრახული აქვს და, საჭიროების შემთხვევაში, შეუძლია საკმარისი ფულადის რესურსის გამოყოფა კომპანიისთვის, რათა მან შეძლოს ჩვეულებრივ რეჟიმში საქმიანობის გაგრძელება, სულ მცირე, 2019 წლის 31 დეკემბრამდე.

ხელმძღვანელობის აზრით ზემოაღნიშნული ინიციატივების ერთობლიობა კომპანიას უზრუნველყოფს საკმარისი ლიკვიდურობით, რომ საქმიანობა 2018 წლის შემდეგაც გააგრძელოს.

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის მიერ თავისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები.

(ა) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

კომპანია აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლე- და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში, ან
- ▶ აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცემა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ლევან ყიფიანი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ დასაფარია ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია გრძელვადიანის კატეგორიას მიაკუთვნებს.

(ბ) უცხოური ვალუტა

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, რომელიც კომპანიის სამუშაო ვალუტაა. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია საანგარიშგებო თარიღისთვის ლარის სავალუტო სპოტ გაცვლითი კურსის შესაბამისად. ყველა სხვაობა აღიარებულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციის დღეს არსებული გაცვლითი კურსით.

(გ) შემოსავლის აღიარება

შემოსავლების ასახვა ხორციელდება იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპანიაში ეკონომიკური სარგებელის შემოდინების ალბათობა მაღალია. ამასთან, შესაძლებელია შემოსავლების სანდო შეფასება მიუხედავად იმისა, თუ როდის განხორციელდება გადახდა. შემოსავლების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით, გადახდის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით და გადასახადებისა და მოსაკრებლების გამოკლებით. კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

ქაჯან ქიჭიო

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებები ითვლება საქონლის გაყიდვის ხელშეკრულებებად, ამიტომ მარაგების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებულია ყველა შემდეგი პირობა:

- ▶ საწარმომ მყიდველს გადასცა საქონელთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი რისკები და სარგებელი;
- ▶ საწარმო არ ინარჩუნებს არც ისეთ მონაწილეობას, როგორც ჩვეულებრივ მესაკუთრეობას ახასიათებს, და არც ეფექტურ კონტროლს გაყიდულ საქონელზე;
- ▶ შემოსავლის ოდენობის სათანადო სიზუსტით შეფასება შესაძლებელია;
- ▶ მოსალოდნელია, რომ საწარმომ მიიღოს გარიგებასთან დაკავშირებული ეკონომიკურ სარგებელს; და
- ▶ გარიგებასთან დაკავშირებით გაწეული ან გასაწევი დანახარჯების სათანადო სიზუსტით შეფასება შესაძლებელია.

კომპანიაში გავრცელებული პრაქტიკით, გაყიდვები მშენებლობამდე ხორციელდება და მშენებლობის პროცესშიც გრძელდება. როგორც წესი, მყიდველი აფორმებს ყიდვის ხელშეკრულებას დეველოპერთან გარკვეული ერთეულის შეძენაზე მისი მშენებლობის დასრულებისთანავე. გარკვეულ შემთხვევებში, შემოსავლის აღიარების პირობები კმაყოფილება მყიდველისთვის მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე იურიდიული საკუთრების გადაცემის დასრულებამდე

2016 წელს კომპანია მყიდველს ქონებას არ გადასცემდა, სანამ მყიდველი სრულად (100%-ით) არ გადაიხდიდა ვალდებულებებს და უძრავი ქონების მშენებლობა არ დასრულდებოდა (ყველა საჭირო ნებართვის მოპოვების ჩათვლით). ამიტომ გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ამ ორი კრიტერიუმის დაკმაყოფილებამდე არ ხდებოდა. 2017 წელს კომპანიამ დანერგა განვადებით გაყიდვის მეთოდი მხოლოდ „მწვანე ბუდაპეშტის“ ბინებისთვის, რომელიც მყიდველს ქონებით სარგებლობის უფლებას ვალდებულებების სრულად (100%-ით) დაფარვამდე აძლევს.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საოპერაციო იჯარებში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წიფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე და, თავისი საოპერაციო ხასიათის გამო, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება შემოსავლის ნაწილში.

ქაჯან ყიჭიო

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(დ) ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების სავარაუდო შემოდინებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. საპროცენტო შემოსავლები მოგებაში ან ზარალში შედის ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლების ნაწილში.

(ე) საინვესტიციო ქონება

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

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯებში შედის უპირავი ქონების გადაცემისთვის გადასახადი, პროფესიული გასამრჯელო იურიდიული მომსახურებისთვის და იჯარის პირველადი საკომისიო, რაც საჭიროა ქონების საექსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და ღირებულების ყოველგვარი დაგროვილი გაუფასურება. საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული შენობების სავარაუდო სასარგებლო გამოყენების ვადა 50 წელია. განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, კომპანია საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება დამოუკიდებელი შემფასებლების ანგარიშების მიხედვით, რომელსაც აქვთ აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ანალოგიური ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის ქონების შეფასების გამოცდილება.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება საოპერაციო იჯარის ამოქმედებით. საინვესტიციო ქონებიდან გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

ქაფიზა ყიჩხილი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მიმდინარე სამშენებლო პროექტებში კომერციული ქონება, რომელიც იჯარით უნდა გადაიცეს, კლასიფიცირდება, როგორც მშენებარე საინვესტიციო ქონება და აღირიცხება თვითღირებულებით. კომპანიას არ შეუძლია მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაცხადება, რადგან მისი სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ შეფასება შეუძლებელია მშენებლობის დასრულებამდე.

(ვ) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გადაცემის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი თვითღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის ღირებულებად;
- ▶ მენარდისთვის მშენებლობისთვის გადახდილი თანხები;
- ▶ სამშენებლო მასალები, პირდაპირი სახელფასო ხარჯები და სხვა სამშენებლო ზედნადები ხარჯი, სესხით სარგებლობის დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

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

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

ქაჯან ყაჩაღი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ზ) ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, საიდანაც გამოკლებულია აკუმულირებული ცვეთა და გაუფასურების შედეგად მიღებული აკუმულირებული ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი ღირებულება წარმოადგენს შესყიდვის ფასს, რომელიც მოიცავს შესყიდვის გადასახადს, რომელიც დაბრუნებას არ ექვემდებარება და აქტივის ექსპლუატაციისთვის ვარგის მდგომარეობამდე მოსაყვანად და დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს. ეს თვითღირებულება მოიცავს ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ხარჯს, ხარჯის გაწევის დროს, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები. ძირითადი საშუალებების ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ გაწეული დანახარჯები, როგორიცაა შეკეთებისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები, ჩვეულებრივ აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ პერიოდში, როდესაც ეს ხარჯები გაიწია.

ცვეთა გამოითვლება ცვეთის დარიცხვის წრფივი მეთოდით აქტივების სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადაზე შემდეგნაირად:

	წელი
შენობა-ნაგებობები	50
მანქანა-დანადგარები	10
კომპიუტერები	5
სატრანსპორტო საშუალებები და ავეჯი	5

თავდაპირველად აღიარებული ამა თუ იმ ძირითადი საშუალებისა და მისი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაწილის აღიარება წყდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის ოდენობით) აღირიცხება იმ წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომლის განმავლობაშიც მოხდა აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულება, სასარგებლო გამოყენების ვადა და ცვეთის დარიცხვის მეთოდები გადაისინჯება ყოველწლიურად და, საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირდება შესაბამისად.

ქაიკა ქიქოძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(თ) სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები

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

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. გამოყენებული კაპიტალიზაციის ნორმა 2017 წლისთვის 11.14%-ს შეადგენდა (2016 წ.: 10.3%). სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

(ი) გადასახადები

მიმდინარე მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-8 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოემოხმება გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აღირიცხება, როგორც სხვა გადასახადები მოგება-ზარალის ანგარიშგების სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

ლევან ყაჩაღი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

დამატებული ღირებულების გადასახადი

შემოსავლების, ხარჯებისა და აქტივების აღიარება ხდება დამატებული ღირებულების გადასახადის თანხის გამოკლებით, გარდა იმ შემთხვევებისა:

- ▶ როდესაც აქტივების ან მომსახურების შესყიდვაზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადი არ ექვემდებარება საგადასახადო ორგანოსგან დაბრუნებას, ასეთ შემთხვევაში, დამატებული ღირებულების გადასახადის აღიარება ხდება აქტივის შესყიდვის ღირებულების ნაწილად ან ხარჯების მუხლში, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე;
- ▶ დებიტორული და კრედიტორული დავალიანებისა, რომელიც მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს.

დამატებული ღირებულების გადასახადის წმინდა ოდენობა, რომელიც ექვემდებარება საგადასახადო ორგანოებისგან დაბრუნებას, ან საგადასახადო ორგანოებისთვის გადახდას, აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სავაჭრო ან სხვა დებიტორული დავალიანების ან სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების მუხლში.

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც ერთი საწარმოსთვის წარმოშობს ფინანსურ აქტივს, ხოლო მეორესთვის - ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი აღიარება და შემდგომი შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივები შემდეგ კატეგორიებს მიეკუთვნება: მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები, სესხები და მისაღები ანგარიშები, დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები, გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები, ან წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტები საჭიროების შემთხვევაში ჰეჯირებისთვის. ფინანსური აქტივების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, იმ აქტივების შემთხვევაში, რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით და ასახული მოგებაში ან ზარალში, ამას ემატება გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯები.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს, გაცემულ სესხებს და სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებას.

ლევან ყიფიანი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სესხები და მისაღები ანგარიშები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. თავდაპირველი შეფასების შემდეგ ასეთი ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება ხორციელდება ამორტიზებული ღირებულების შესაბამისად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით (EIR), გაუფასურების გამოკლებით. ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ცვეთა აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლების ნაწილში. გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში სესხების შემთხვევაში აისახება, როგორც ფინანსური ხარჯი, ხოლო მისაღები ანგარიშების შემთხვევაში - როგორც გაყიდული საქონლის თვითღირებულება ან სხვა საოპერაციო ხარჯები.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან მსგავსი ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების გაუქმება ძირითადად მაშინ ხდება, როდესაც:

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- ▶ კომპანიამ დათმო აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის მიღებული თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; ან (ა) კომპანიამ გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

თუ კომპანიამ გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან გააფორმა ამაზე ხელშეკრულება, იგი აფასებს, შეინარჩუნა თუ არა ან რამდენად შეინარჩუნა ამ აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული რისკები და სარგებელი. თუ კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, და ასევე არ გადასცა აქტივზე კონტროლი, კომპანია აგრძელებს გადაცემული აქტივის აღიარებას ამ აქტივში მისი მონაწილეობის შენარჩუნების გამო. ასეთ შემთხვევაში კომპანია მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებასაც აღიარებს. გადაცემული აქტივი და მასთან დაკავშირებული ვალდებულება ფასდება კომპანიის მიერ დატოვებული უფლება-მოვალეობების საფუძველზე.

უწყვეტი გამოყენება, რომელსაც აქვს გადაცემულ აქტივზე ერთგვარი გარანტიის ფორმა, ფასდება აქტივის თავდაპირველ საბალანსო ღირებულებასა და იმ მაქსიმალური თანხას შორის, რომლის გადახდაც შესაძლოა კომპანიას დასჭირდეს, უმცირესით.

ფაიზან ყაჩხაიძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება),

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის აფასებს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური აქტივების ჯგუფის გაუფასურების რამე ობიექტური ნიშნის არსებობას. გაუფასურებასთან საქმე გვაქვს მაშინ, როდესაც აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მომხდარი ერთი ან მეტი მოვლენა („ზარალის დადგომის შემთხვევა“) გავლენას ახდენს ფინანსური აქტივიდან ან ფინანსური აქტივების ჯგუფიდან მისაღები ფულადი სახსრების მომავალში მოსალოდნელ ნაკადებზე, რომელთა სარწმუნოდ განსაზღვრაც შესაძლებელია. გაუფასურების არსებობის ობიექტური ნიშანი შეიძლება იყოს ის ფაქტი, რომ დებიტორი ან დებიტორთა ჯგუფი განიცდის მნიშვნელოვან ფინანსურ სირთულეებს, არღვევს სესხის პროცენტის ან ძირითადი თანხის გადახდის ვალდებულებას, არსებობს გაკოტრების ან სხვა სახის ფინანსური რეორგანიზაციის მაღალი ალბათობა და ხელთ არსებული მონაცემები მიუთითებს ფულადი სახსრების მოსალოდნელი მომავალი ნაკადების შემცირებაზე, მაგალითად, როგორცაა ცვლილებები ვადაგადაცდილებული გადახდების დონეში ან ეკონომიკურ პირობებში, რომლებსაც უკავშირდება ვალდებულებების შეუსრულებლობა.

თუ არსებობს ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ გაუფასურების შედეგად წარმოიქმნა ზარალი, ზარალის ოდენობა განისაზღვრება, როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ფულადი სახსრების მომავალი შეფასებული ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას შორის (გარდა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისა, რომელიც ჯერ არ არის გაწეული). მომავალში მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების დისკონტირება ხდება ფინანსური აქტივების თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

აქტივების საბალანსო ღირებულება მცირდება გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით და დანაკარგის თანხის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. საპროცენტო შემოსავალი (ასახული ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის სახით სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში) კვლავაც ერიცხება შემცირებულ საბალანსო ღირებულებას იმ განაკვეთით, რომელიც გამოიყენება სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებისთვის გაუფასურების შედეგად განცდილი ზარალის შესაფასებლად. აქტივები შესაბამის რეზერვთან ერთად ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც მომავალში მათი ამოღების რეალური პერსპექტივა არ არსებობს და ყველა უზრუნველყოფის საგანი რეალიზებულია ან გადაცემულია კომპანიისთვის.

თუ მომდევნო წლის განმავლობაში გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი გაიზრდება ან შემცირდება გაუფასურების აღიარების შემდგომი მოვლენის გამო, მანამდე აღიარებული გაუფასურების ზარალი იზრდება ან მცირდება გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის კორექტირებით. თუ ჩამოწერილი აქტივის ამოღება მოხდა მოგვიანებით, იგი ტარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, საოპერაციო ხარჯების კრედიტში.

ბიზნესი ქმნი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება და შემდგომი შეფასება

თავდაპირველი შეფასებისას ფინანსური ვალდებულებები ნაწილდება შემდეგ კატეგორიებში: სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული და მოგებასა და ზარალში ასახული ფინანსური ვალდებულებები, სესხები და გადასახდელი ანგარიშები, დებიტორული დავალიანება ან წარმოებული ვალდებულებები, რომლებიც განკუთვნილია ჰეჯირების ინსტრუმენტებად ეფექტური ჰეჯირების განხორციელების დროს.

ყველა ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშებისა და დებიტორული დავალიანების შემთხვევაში, აკლდება მათთან უშუალოდ დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები.

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებას და მიღებულ სესხებს.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, პროცენტიანი სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების შემდგომი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. მოგებისა და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის დროს. აგრეთვე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით დარიცხული ამორტიზაციის პროცესში.

ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ცვეთა აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯების ნაწილში.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება. როდესაც ხდება არსებული ფინანსური ვალდებულების ჩანაცვლება სხვა ვალდებულებით იმავე კრედიტორის წინაშე არსებითად განსხვავებული პირობებით ან არსებული ვალდებულების პირობები არსებითად შეიცვლება, ასეთი ჩანაცვლება ან ცვლილება განიხილება, როგორც საწყისი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. შესაბამის საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ბიზნესი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ურთიერთგაქვითება და წმინდა თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, თუ არსებული კანონი იძლევა აღიარებული თანხების ურთიერთგაქვითვის უფლებას და არსებობს აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვის სურვილი, ერთდროულად აქტივის რეალიზაციისა და ვალდებულებების დაფარვის მიზნით.

(ლ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით აფასებს თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებადი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

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

- აქტივის ან ვალდებულების მთავარ ბაზარზე, ან
- მთავარი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

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

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

ქავაძე ყინჭილა

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

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

სამართლიანი ღირებულების შესახებ განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, კომპანიამ აქტივების და ვალდებულებების კლასი განსაზღვრა აქტივის ან ვალდებულების ხასიათის, თვისებებისა და რისკების ან, ზემოაღნიშნული განმარტების შესაბამისად, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონის მიხედვით.

(მ) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს ბანკში და მოკლევადიან ანაზრებს, რომელთა ვადაც სანი თვე ან უფრო ნაკლებია.

ქაიკაძე ყ.ს.ბ.

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ბ) იჯარა

იმის განსაზღვრა, შეთანხმება წარმოადგენს ან შეიცავს თუ არა იჯარას, ხდება იჯარის ვადის დასაწყისისთვის შეთანხმების არსიდან გამომდინარე: შეთანხმების შესრულება დამოკიდებულია თუ არა კონკრეტული აქტივის ან აქტივების გამოყენებაზე, თუ შეთანხმება იძლევა აქტივის ან აქტივების გამოყენების უფლებას მაშინაც კი, თუ ეს უფლება არ არის მკაფიოდ აღნიშნული შეთანხმებაში.

კომპანია, როგორც მოიჯარე

იჯარას, რომლის დროსაც კომპანია არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მათი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორითაც საიჯარო შემოსავლისა.

(ო) ანარიცხები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას აქვს მიმდინარე (იურიდიული ან კონსტრუქციული) ვალდებულებები წარსულში მომხდარი მოვლენების გამო, ვალდებულებების შესასრულებლად მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის მქონე რესურსების გადინება და ვალდებულებების მოცულობის მეტ-ნაკლები სიზუსტით შეფასება არის შესაძლებელი. ნებისმიერ ანარიცხებთან დაკავშირებული ხარჯი წარმოდგენილია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ანაზღაურების თანხის გამოკლებით.

(პ) სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თითოეული პროდუქტის ამჟამინდელ ადგილმდებარეობამდე და მდგომარეობამდე მისაყვანად გაწეული ხარჯები შემდეგნაირად აღირიცხება:

- ნედლეული: შესყიდვის ღირებულება პირველი შემოსავალში/პირველი გასავალში (ფიფო) მეთოდით
- მზა პროდუქცია და დაუმთავრებელი წარმოება: მასალების და მუშახელის პირდაპირი დანახარჯები და საწარმოო ზედნადების წილი ჩვეულებრივი საწარმოო სინძლავრის პირობებში, მაგრამ ნასესხებ სახსრებზე გაწეული დანახარჯების გამოკლებით

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ჩვეულებრივი სამეურნეო პროცესისთვის სავარაუდო გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულების მიახლოებითი ხარჯებისა და გაყიდვისათვის საჭირო დანახარჯების გამოკლებით

ქაჯან ყიფილი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისაგან მოითხოვს მოსაზრებების, შეფასებებისა და დაშვების გაკეთებას, რაც გავლენას ახდენს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარმოდგენილი შემოსავლების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე და პირობითი ვალდებულებების განმარტებით შენიშვნებზე. თუმცა ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

განსჯა

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის მიერ გამოთქმული მოსაზრებები, რომლებიც ყველაზე მეტად მოქმედებს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე.

ქონების კლასიფიკაცია

კომპანია განსაზღვრავს, უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად თუ მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონებად.

- საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწას და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გამოსაყენებლად ან გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალის ღირებულების გაზრდა ან სამომავლო გამოყენება ჯერ განსაზღვრული არ არის. დაკავშირებული მხარეებისთვის იჯარით გადაცემული სასტუმროები და რესტორნები კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად, რადგან მესაკუთრის უფლებები ამ შეთანხმებებში არ განსხვავდება უძრავი ქონების იჯარის ფარგლებში ჩვეულებრივ მოსალოდნელი უფლებებისგან და კომპანია არ იტოვებს ამ სასტუმროების და რესტორნის ფუნქციონირების შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადების ცვალებადობასთან დაკავშირებულ მნიშვნელოვან რისკს.
- მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანაც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც კომპანია ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე.
- ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს.

ქეთევან ყიფიანი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2.4 სტანდარტები, რომლებიც გამოიყენება, მაგრამ ძალაში ჯერ არ შესულა

სტანდარტები, რომლებიც კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის გამოცემულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა და რომლებმაც შეიძლება გავლენა მოახდინონ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე, მოცემულია ქვემოთ.

კომპანია ამ სტანდარტის მიღებას შემოღებისდაგვარად აპირებს მისი ძალაში შესვლისთანავე. ხელმძღვანელობა არ მოელის, რომ სხვა ახალი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს (IFRS) 15 „შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან“

ფასს 15 გამოიცა 2014 წლის მაისში და განსაზღვრავს ხუთეტაპიან მოდელს, რომელიც გამოიყენება კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავლების ასახვისთვის. ფასს 15-ის მიხედვით, შემოსავლების აღიარება მოხდება იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ.

შემოსავლების ახალი სტანდარტი ჩაანაცვლებს ფასს-ის მიხედვით შემოსავლების აღიარების ყველა არსებულ წესს. სრული რეტროსპექტული გამოყენება ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული გამოყენება სავალდებულოა 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის, როდესაც ბასსს დაასრულებს ცვლილებების შეტანას, რითაც ფასს 15-ის ძალაში შესვლის თარიღი ერთი წლით გადავადდება. დასაშვებია უფრო ადრე გამოყენებაც. კომპანია ახალი სტანდარტის მიღებას აპირებს მისი ძალაში შესვლის თარიღიდან, მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის მიხედვითაც, სტანდარტის გამოყენების ჯამური ეფექტის აღიარება მოხდება 2018 წლის 1 იანვრის, ანუ მიღების თავდაპირველი თარიღისთვის. ამრიგად, 2018 წლის საწყისი ნაშთები დაკორექტირდება იმ ხელშეკრულებებისთვის, რომლებიც 2018 წლის 1 იანვრისთვის არ დასრულებულა.

კომპანია ამჟამად აფასებს ფასს 15-ის გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2018 წლის 1 იანვრისთვის კომპანია დაიწყებს უძრავი ქონების მშენებლობის პერიოდში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავლის აღიარებას.

ქაჯან ყაჩაღი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“

2014 წლის ივლისში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ (ბასსს) გამოსცა ფასს 9-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები“ ბოლო ვერსია, რომელიც ანაცვლებს ბასსს 39-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება“ და ფასს 9-ის ყველა წინა ვერსიას. ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტების პროექტის ბუღალტრული აღრიცხვის სამივე ასპექტს აერთიანებს: კლასიფიკაცია და შეფასება, გაუფასურება და ჰეჯირების აღრიცხვა. ფასს 9 ძალაშია 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ამასთან დაშვებულია უფრო ადრე გამოყენებაც. გარდა ჰეჯირების აღრიცხვისა, სავალდებულოა რეტროსპექტული გამოყენება, მაგრამ შედარებადი ინფორმაციის წარმოდგენა სავალდებულო არ არის. ჰეჯირების აღრიცხვის შემთხვევაში, მოთხოვნები, როგორც წესი, პერსპექტიულად გამოიყენება, გარკვეული იშვიათი გამონაკლისებით. კომპანია ამჟამად აფასებს ფასს 9-ის გავლენას თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩაანაცვლებს ბასსს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასს (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. ფასს (IFRS) 16-ში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე, ბასსს (IAS) 17-ის მიხედვით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამონაკლისს მოიჯარეებისთვის - „დაბალი ღირებულები მქონე“ აქტივების (მაგ. პერსონალური კომპიუტერები) იჯარა და მოკლევადიანი იჯარა (ე. ი. იჯარა 12-თვიანი ან ნაკლები ვადით). საიჯარო ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღისთვის, მოიჯარე აღიარებს ვალდებულებას საიჯარო გადასახადის გადახდის თაობაზე (ე. ი. საიჯარო ვალდებულება) და აქტივს, რომელიც წარმოადგენს უფლებას შესაბამისი აქტივის გამოყენებაზე იჯარის ვადის განმავლობაში (ე. ი. აქტივის გამოყენების უფლება). მოიჯარეები ვალდებულები არიან ცალკე აღიარონ საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ხარჯი.

მოიჯარე ასევე ვალდებულია გარკვეული მოვლენების დადგომის შემთხვევაში (მაგ. იჯარის ვადის შეცვლა, სამომავლო საიჯარო გადასახადებში ცვლილება მათი განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილების გამო) ხელახლა შეაფასოს საიჯარო ვალდებულება. მოიჯარე ზოგადად საიჯარო ვალდებულების ხელახლა შეფასების თანხას აღიარებს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირებას.

ბაზრე ყიფილი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

2. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს 17-ის მიხედვით და გამოიყენებს იგივე ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს.

ფასს 16 როგორც მოიჯარეებს, ისე მეიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას, ვიდრე ეს ბასს 17-ის თანახმად ხდებოდა. ფასს 16 ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ნაადრევი გამოყენება, თუმცა საწარმოს მიერ ფასს 15-ის გამოყენებაზე ადრე არა. მოიჯარემ შეიძლება გადაწყვიტოს სტანდარტის გამოყენება მთლიანად რეტროსპექტული ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომით. სტანდარტის გარდამავალი დებულებები გარკვეულ შეღავათებს ითვალისწინებს. კომპანია ამჟამად აფასებს ფასს 16-ის გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე

სხვა სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებს, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა, სავარაუდოდ კომპანიაზე გავლენა არ ექნება.

3. შემოსავალი

	2017	2016
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ფართი	25,397	41,672
კომერციული ფართი	2,424	1,182
ავტოსადგომი	1,081	2,078
სულ შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	28,902	44,932
საიჯარო შემოსავალი		
შემოსავალი სასტუმროს იჯარიდან (22-ე შენიშვნა)	5,972	3,532
შემოსავალი სხვა იჯარიდან (22-ე შენიშვნა)	1,167	637
სულ საიჯარო შემოსავალი	7,139	4,169
სხვა საოპერაციო შემოსავალი (მე-7 შენიშვნა)	5,440	2,167
სულ შემოსავალი	41,481	51,268

ქაჯან ჩხიშვილი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსორაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

4. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება

	2017	2016
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	11,937	25,829
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	1,215	612
ავტოსადგომის გაყიდული ფართის თვითღირებულება	1,178	3,326
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	14,330	29,767

5. მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები

	2017	2016
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	2,347	1,000
სარეკლამო მომსახურება	608	1,759
დასუფთავება	241	99
საკანცელარიო საქონელი	70	166
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	67	54
წარმომადგენლობითი	43	303
პროფესიული მომსახურება	25	74
შოურუმის მოწყობა	12	484
სხვა	194	83
სულ მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	3,607	4,022

6. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2017	2016
თანამშრომელთა ხელფასი და სარგებელი	1,923	1,605
წარმომადგენლობითი	175	167
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	138	83
პროფესიული მომსახურება	64	139
სხვა	276	142
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	2,576	2,136

ქაჯან ქაჩიძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

7. სხვა საოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯები)

	2017	2016
შემოსავალი ავეჯის გაყიდვიდან	5,262	1,787
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული ნაშეტი		
შემოსავალი	63	290
სხვა	115	90
სხვა საოპერაციო შემოსავალი, სულ	5,440	2,167

	2017	2016
გაყიდული ავეჯის თვითღირებულება	(3,667)	(1,053)
რეზერვი იურიდიული სარჩელებისთვის (21-ე შენიშვნა)	(590)	-
მაღაზიის იჯარის ხარჯი	(474)	(521)
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	(639)	(608)
სხვა	(651)	(195)
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	(6,021)	(2,377)

8. საშემოსავლო გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შედის 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2023 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგება, რომელიც მიღებული იქნა წინა ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება ექნებათ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, წინა ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით.

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

ქაჯან ყიჩუაძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

8. მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად, როგორცაა მაგალითად, არასაბაზრო ფასით შესრულებული გარიგებები, ხარჯები, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ბიზნესსაქმიანობასთან, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2017 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

2017 წელს კომპანიას არ უღიარებია მოგების გადასახადის დარიცხვა, რადგან დივიდენდები არ განაწილებულა. 2016 წელს კომპანიამ აღიარა გადავადებული საგადასახადო აქტივების შემოზღუდვის შედეგად მიღებული მოგების გადასახადის 418 ლარის ოდენობის ხარჯი მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მოგების გადასახადის ხარჯის მთავარი კომპონენტებია:

	2017	2016
მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-
დროებითი სხვაობების წარმოქმნასა და შემოზღუდვასთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი	-	(418)
მოგების გადასახადი წლის განმავლობაში	-	(418)

მოგების გადასახადის ეფექტური განაკვეთი განსხვავდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოგების გადასახადის განაკვეთისგან. ქვემოთ კანონმდებლობით გათვალისწინებული განაკვეთების მიხედვით მოგების გადასახადის ხარჯი შესაბამისობაშია მოყვანილი გადასახადის რეალურ ოდენობასთან:

	2017	2016
წმინდა დივიდენდები / ზარალი გადასახადით დაბეგვრამდე	-	(310)
კანონით დადგენილი საგადასახადო განაკვეთი	15/85	15%
თეორიული მოგების გადასახადის ხარჯი კანონმდებლობით		
გათვალისწინებული გადასახადის განაკვეთით	-	47
გამოსაქვითი ხარჯების საგადასახადო ეფექტი	-	(194)
საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილების ეფექტი	-	(271)
სხვა	-	-
მოგების გადასახადი წლის განმავლობაში	-	(418)

ქაჯიან ყ.ჩუგო

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსორაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

9. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში ასეთია:

	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანად- გარები	ავეჯი და მოწყობი- ლობები	დაუმთავ- რებელი მშენებლობა	სულ
მოთიანი საბალანსო ღირებულება						
1 იანვარი, 2016 წ.	270	-	5,058	413	990	6,731
შემოსვლები	-	-	2,657	100	64	2,821
გასვლები	-	-	(788)	(37)	-	(825)
შიდა გადაცემა	-	1,054	-	-	(1,054)	-
31 დეკემბერი, 2016 წ.	270	1,054	6,927	476	-	8,727
შემოსვლები	-	-	2,121	-	-	2,121
გასვლები	-	-	(1,138)	-	-	(1,138)
31 დეკემბერი, 2017 წ.	270	1,054	7,910	476	-	9,710
დაგროვილი ცვეთა						
1 იანვარი, 2016 წ.	-	-	603	100	-	703
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	11	503	84	-	598
გასვლები	-	-	(240)	(9)	-	(249)
31 დეკემბერი, 2016 წ.	-	11	866	175	-	1,052
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	20	857	95	-	972
გასვლები	-	-	(37)	-	-	(37)
31 დეკემბერი, 2017 წ.	-	31	1,686	270	-	1,987
წმინდა საბალანსო ღირებულება						
31 დეკემბერი, 2016 წ.	270	1,043	6,061	301	-	7,675
31 დეკემბერი, 2017 წ.	270	1,023	6,224	206	-	7,723

ხავეზ ყიფიძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

10. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში:

	მიწა	კომერციული უძრავი ქონება	მშენებარე საინვესტიციო ქონება	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება				
1 იანვარი, 2016 წ.	6,026	32,123	2,631	40,780
შესყიდვები	-	1,023	10,687	11,710
კაპიტალური დანახარჯები	-	1,926	3,781	5,707
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	-	95	95
31 დეკემბერი, 2016 წ.	6,026	35,072	17,194	58,292
შესყიდვები	-	-	-	-
კაპიტალური დანახარჯები	-	-	8,174	8,174
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	-	415	415
შიდა გადაცემა	-	(25,783)	(25,783)	-
გასვლები	-	(24)	-	(24)
31 დეკემბერი, 2017 წ.	6,026	60,831	-	66,857
დაგროვილი ცვეთა				
1 იანვარი, 2016 წ.	-	946	-	946
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	1,365	-	1,365
31 დეკემბერი, 2016 წ.	-	2,311	-	2,311
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	1,574	-	1,574
გასვლები	-	(23)	-	(23)
31 დეკემბერი, 2017 წ.	-	3,862	-	3,862
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
31 დეკემბერი, 2016 წ.	6,026	32,761	17,194	55,981
31 დეკემბერი, 2017 წ.	6,026	56,969	-	62,995

2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების ნაწილი დაგირავდა ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხების უზრუნველყოფის სახით, 8,835 ლარის საბალანსო ღირებულებით (მე-18 შენიშვნა).

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება

საინვესტიციო ქონება თვითღირებულებით ფასდება. განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, კომპანია საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში.

ლევან ყიფიანი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება (გაგრძელება)

შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი, დისკონტირებული ფულადი ნაკადების და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო შედარებითი მეთოდი

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულების კორექტირება ხდება შემდეგის გათვალისწინებით (რიგითობა პრიორიტეტულობის მიხედვითაა მოცემული): 1) დაფინანსების პირობები; 2) გაყიდვის პირობები; 3) საბაზრო პირობები; 4) ადგილმდებარეობა; და 5) ფიზიკური მარცვნებები.

შემოსავლის მიდგომა

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

ქეთევან ყიფიძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება (გაგრძელება)

შემდეგ ცხრილებში წარმოდგენილია მიწისა და კომერციული უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება:

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2017 წ.	სამართლიანი ღირებულება 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	ბოლო შეფასების თარიღი
მიწის ნაკვეთი კახეთის გზატკეცილზე	2,048	4,536	საბაზრო მიდგომა	5 სექტემბერი, 2017 წ.
რესტორნის ფართი რუსთაველის გამზირზე	9,498	10,887	შემოსავლის მიდგომა	28 მარტი, 2018 წ.
მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე	28,570	63,509	შემოსავლის მიდგომა	31 მარტი, 2018 წ.
მიწა და შენობა ტაბიძის ქუჩაზე	22,879	61,694	შემოსავლის მიდგომა	31 მარტი, 2018 წ.
	62,995	140,626		

	წმინდა საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2016 წ.	სამართლიანი ღირებულება 2016 წ.	შეფასების მეთოდი	ბოლო შეფასების თარიღი
მიწის ნაკვეთი კახეთის გზატკეცილზე	2,048	4,288	საბაზრო მიდგომა	5 სექტემბერი, 2017 წ.
რესტორნის ფართი რუსთაველის გამზირზე	9,655	12,570	შემოსავლის მიდგომა	11 ივლისი, 2016 წ.
მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე	27,084	75,616	შემოსავლის მიდგომა	22 ივლისი, 2015 წ.
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	17,194	შეუფასებელი		
	55,981	92,474		

მიწა და შენობა გორგასლის ქუჩაზე წარმოადგენს „სასტუმრო მერკური თბილისს“, რომელიც კომპანიამ AccorHotels ჯგუფთან თანამშრომლობით ააშენა. სასტუმრო 2015 წელს გაიხსნა და იჯარით გადაეცა შპს „მაქრო ტურიზმს“ (22-ე შენიშვნა). მიწა და შენობა ტაბიძის ქუჩაზე წარმოადგენს სასტუმრო იბის სტილს (Ibis Style), რომელიც 2016 წლის განმავლობაში შენდებოდა და დასრულების შემდეგ, 2017 წლის მაისში, შპს „მაქრო ტურიზმს“ გადაეცა იჯარით (22-ე შენიშვნა).

რესტორნის ფართი რუსთაველის გამზირზე წარმოადგენს რესტორან დაინჰოლს. რეკონსტრუქცია დასრულდა 2016 წელს და რესტორანი იჯარით გადაეცა „მაქრო ფუდს“ (Maqro Food) (22-ე შენიშვნა).

ლევან ყიფიძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსორაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება კომპანიის თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
„მწვანე ბუდაპეშტი“	11,794	26,206
„მწვანე ალმასი“	44,359	–
სულ მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	56,153	26,206
„მწვანე ალმასი“	10,393	17,436
სულ გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	10,393	17,436

პროექტი „მწვანე ბუდაპეშტი“, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ფანჯიკიძის ქ. N 22-ში, კომპანიის მიერ აგებული პირველი საცხოვრებელი კომპლექსია. მშენებლობა 2016 წელს დასრულდა. კომპლექსის მთლიანი ფართობი 11,700 კვადრატული მეტრია. აქედან 3,500 კვადრატული მეტრი რეკრეაციული ზონაა. „მწვანე ბუდაპეშტი“ შედგება 351 ბინისგან და კომპანია კლიენტებს სრულად გარემონტებულ ბინებს სთავაზობს.

პროექტი „მწვანე ალმასი“ კომპანიის საცხოვრებელი კომპლექსის მეორე პროექტია. პროექტი დაიწყო 2016 წლის მაისში. კომპლექსის მთლიანი ფართობი 70,000 კვადრატული მეტრია. აქედან 23,000 კვადრატული მეტრი მწვანე ზონაა. „მწვანე ალმასი“ 1,772 ბინას მოიცავს და პროექტი სამ ეტაპად განხორციელდება. პირველი ეტაპის დასრულება 2018 წლის მაისში იგეგმება და 731 ბინას მოიცავს.

ქვემოთ მოვლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2017	2016
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	43,642	36,156
მიწის შესყიდვა	–	8,745
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	34,286	25,404
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	2,948	3,104
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-4 შენიშვნა)	(14,330)	(29,767)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	66,546	43,642

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიმდინარე სამშენებლო პროექტის დასრულებასთან დაკავშირებით კომპანიის ვალდებულებები 25,326 ლარს შეადგენდა (2016 წ.: 55,500 ლარი).

ხაფიზ ყაჩაღი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

12. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
ნედლეული და მასალები	7,355	2,988
სხვა საქონელი	792	836
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, სულ	8,147	3,824

13. გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
სამშენებლო მასალებზე გადახდილი ავანსები	640	1,198
სამშენებლო სამუშაოებზე გადახდილი ავანსები	248	185
სხვა მარაგებში გადახდილი ავანსები	123	–
სულ გადახდილი ავანსები	1,765	1,144
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	2,776	2,527

14. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
საცხოვრებელი ფართების გაყიდვიდან მისაღები ანგარიშები (ა)	4,525	–
იჯარიდან მისაღები შემოსავალი	2,174	1,694
სხვა დებიტორული დავალიანება	1,856	336
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	8,555	2,030

(ა) 2017 წელს კომპანიამ დანერგა განვადებით გაყიდვის მეთოდი, რომელიც მყიდველს ქონებით სარგებლობის უფლებას ვალდებულებების სრულად (100%-ით) დაფარვამდე აძლევს. შედეგად, შემოსავლისა და შესაბამისი დებიტორული დავალიანების აღიარება ხდება კლიენტთან მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღისთვის.

ბიზნესი ყოველწლიურად

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

14. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უპროცენტო ფინანსური აქტივებია. სავაჭრო დებიტორული ანგარიშების ვადიანობის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის დეკემბრისთვის ასეთია:

	სულ	არც ვადაგადა- ცილებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადაგადაცილებული, მაგრამ არა გაუფასურებული				
			<60 დღე	60-120 დღე	120-180 დღე	180-360 დღე	>360 დღე
2017	8,555	4,888	788	247	709	1,091	837
2016	2,030	851	871	308	-	-	-

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ვადაგადაცილებული თანხების ამოღება ჯერაც სრულად შეუძლია, რადგან ეს თანხები წარმოადგენს მოთხოვნებს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ. ამ დებიტორული დავალიანების ამოღების შესაძლებლობის ანალიზი წარმოდგენილია 22-ე შენიშვნაში.

15. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	126	704
ნაღდი ფულის ნაშთი სალაროში	14	3
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, სულ	140	707

16. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 25,339 ლარს. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აკუმულირებული ზარალი 7,885 ლარს შეადგენდა (2016 წ.: 11,172 ლარი).

2017 და 2016 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

ჩაიკონი ყიფილი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

17. გადავადებული შემოსავალი

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
მწვანე ბუდაპეშტი „მწვანე ალმასი“	4,375 28,643	12,136 -
სულ მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	33,018	12,136
„მწვანე ალმასი“	3,959	8,934
სულ გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	3,959	8,934

კომპანიის გადავადებული შემოსავალი შედგება საცხოვრებელი ფართის შესაძენად კლიენტებისგან მიღებული ავანსებისგან, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, 2017 წლის 1 იანვრიდან დღე-ით დასაბეგრი ოპერაცია გახდა. წინა წლის გადავადებული შემოსავალი შეიცავს 18% დღე-ს, რომელიც უნდა გაიქცეთოს გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებისას.

18. მიღებული სესხები

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები (ა)	30,431	18,108
სულ მოკლევადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	30,431	18,108
	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
მფლობელისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები (ბ)	48,306	51,807
ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები (ა)	7,182	6,352
სულ გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	55,488	58,159

(a) ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი

თავისი საბრუნავი კაპიტალის დასაფინანსებლად, კომპანიამ ქართული კომერციული ბანკისგან სესხები აიღო. 2017 წელს მთლიანი პროცენტი შეადგენდა 2,513 ლარს (2016 წ.: 1,218 ლარი). აქედან 706 ლარი (2016 წ.: 469 ლარი) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაწილში, 127 ლარი (2016 წ.: 14 ლარი) კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონების ნაწილში, ხოლო 1,680 ლარი (2016 წ.: 735 ლარი) აღიარებული იქნა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

2017 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას ჰქონდა ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული 3,225 აშშ დოლარის ოდენობის აუთვისებელი სასესხო ვალდებულება (2016 წ.: 756 აშშ დოლარი), რაც 8,360 ლარის ეკვივალენტია (2016 წ.: 2,000 ლარი).

ჩვენ ყინული

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

18. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

(ა) ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი (გაგრძელება)

სესხის უმეტესი ნაწილი მოკლევადიანია და უნდა დაიფაროს ერთ წელში. ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხის ძირითადი თანხა უნდა დაიფაროს 2021 წელს.

(ბ) მფლობელისგან მიღებული სესხი

	ვალუტა	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები			
მფლობელი	ევრო	44,868	36,026
მფლობელი	აშშ დოლარი	3,438	15,781
სულ გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები		48,306	51,807

კომპანია მფლობელისგან სესხს იღებს კაპიტალური დანახარჯების დასაფინანსებლად. მფლობელისგან მიღებული სესხის დაფარვის ვადა 2021 წელს იწურება.

2017 წელს მთლიანი პროცენტი შეადგენდა 6,313 ლარს (2016 წ.: 6,857 ლარი). აქედან 2,623 ლარი (2016 წ.: 2,635 ლარი) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაწილში, 356 ლარი (2016 წ.: 81 ლარი) კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონების ნაწილში, ხოლო 3,333 ლარი (2016 წ.: 4,141 ლარი) აღიარებული იქნა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2017 წ.	ფულადი ნაკადები	სავალუტო კურსის მოძრაობა	სხვა	31 დეკემბერი, 2017 წ.
2017					
მიღებული სესხები	76,268	(675)	4,013	6,313	85,919
სულ ფინანსური ვალდებულებები	76,268	(675)	4,013	6,313	85,919
	1 იანვარი, 2016 წ.	ფულადი ნაკადები	სავალუტო კურსის მოძრაობა	სხვა	31 დეკემბერი, 2016 წ.
2016					
მიღებული სესხები	53,526	9,712	6,124	6,906	76,268
სულ ფინანსური ვალდებულებები	53,526	9,712	6,124	6,906	76,268

სვეტი სახელწოდებით „სხვა“ შეიცავს დროის გასვლის გამო სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების გრძელვადიანი ნაწილის მიმდინარედ რეკლასიფიკაციის ეფექტს და დარიცხული, მაგრამ ჯერ გადაუხდელი პროცენტის ეფექტს.

ხავეზ ყიზიჯი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

19. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 იანვარი, 2016 წ.
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	9,380	6,298
საგადასახადო დავალიანება	861	320
სამშენებლო აღჭურვილობასთან დაკავშირებული დავალიანება (22-ე შენიშვნა)	317	29
გასაცემი ხელფასები	178	168
სხვა დავალიანება	2,560	1,131
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13,296	7,946

20. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები შედგება სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან, და მიღებული გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სესხებისგან. ამ ფინანსური ვალდებულებების ძირითადი მიზანია კომპანიის საოპერაციო და კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსება. კომპანიას აქვს პირდაპირ თავისი ოპერაციებიდან მიღებული დებიტორული ანგარიშები და ნაღდი ფული მიმდინარე ანგარიშებზე. კომპანიის სხვა ფინანსური აქტივები მოიცავს მფლობელის გადაწყვეტილებით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემულ სესხებს.

კომპანიას აქვს საკრედიტო, ლიკვიდურობის და სავალუტო რისკები. კომპანიას სხვა მნიშვნელოვანი საბაზრო რისკები არ აქვს, რადგანაც არ ფლობს ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს, რომლებზეც ექნებოდა ცვალებადი სამომავლო ფულადი ნაკადები საბაზრო ფასების მერყეობის გამო. ამასთანავე, კომპანიას არ აქვს ცვალებადი განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტები და, შესაბამისად, არ აქვს საპროცენტო განაკვეთის რისკი.

კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური რისკის მართვის მიზანია კომპანიის ყოველდღიური ოპერაციების შესრულების უზრუნველყოფა, ოპერაციებიდან საკმარისი ნაღდი ფულის მიღება, რომ დააფინანსოს საოპერაციო და მიმდინარე კაპიტალური დანახარჯები და სასესხო ვალდებულებები მესამე მხარეების მიმართ.

(ა) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მომწოდებელი ვერ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიაღებება. კომპანიას საკრედიტო რისკი აქვს საოპერაციო საქმიანობიდან (ძირითადად, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება და გაცემულ სესხებზე მისაღები თანხები) და ფინანსური საქმიანობიდან გამომდინარე, ბანკებში განთავსებული ანგარიშების ჩათვლით.

ლევან ქიქოძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

20. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ა) საკრედიტო რისკი (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ნაშთები ძირითადად შედგება საცხოვრებელი ფართის გაყიდვებიდან, საიჯარო მომსახურებიდან და ავეჯის გაყიდვიდან მისაღები ანგარიშებისგან, ხოლო გაცემულ სესხებზე მისაღები თანხები წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებს: შპს „მაქრო ფუდი“ (Maqro Food), შპს „მაქრო ჰოუმი“ (Maqro home) და „ბოსფორ სტროი“ (IOOO Bosfor-Stroy). კომპანია ყველა ამ დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებულ საკრედიტო რისკს მართავს დებიტორებთან რეგულარული კომუნიკაციით მათი კრედიტუნარიანობის გადამოწმებლად, რაც მხედველობაში მიიღება მომავალი სავაჭრო პარტნიორობის გადაწყვეტისას. საცხოვრებელი ფართის გაყიდვის შემთხვევაში, კომპანია კლიენტებისგან მოითხოვს საავანსო გადახდებს შესყიდული ქონების მთლიანი ღირებულების 20-30%-ის ოდენობით და საკუთრების უფლებას არ გადასცემს დავალიანების სრულად ამოღებამდე.

საფინანსო საქმიანობასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი ძირითადად კონტროლდება ნაღდი ფულის განთავსებით საქართველოს უმაღლესი რეიტინგის მქონე ბანკებში, რომლებსაც კომპანიასთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობა აკავშირებთ. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები არც გაუფასურებულია და არც ვადაგადაცილებული.

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური მოცულობა საანგარიშგებო თარიღისთვის წარმოადგენს სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საბალანსო ღირებულებას 8,555 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 2,030 ლარი), გაცემულ სესხს 3,754 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 2,849 ლარი) და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს 140 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 707 ლარი).

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების და დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობის ანალიზი 22-ე შენიშვნაშია წარმოდგენილი.

(ბ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკს აანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა.

ლიკვიდურობის მართვის მიმართ კომპანიის მიდგომაა, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვისთვის საკმარისი ლიკვიდურობა როგორც ნორმალურ, ისე სტრესულ პირობებში, დაუშვებელი დანაკარგების განცდისა და კომპანიის რეპუტაციისთვის საფრთხის შექმნის გარეშე.

კომპანიის პოლიტიკაა შეინარჩუნოს საკმარისი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ან საკმარისი დაფინანსება ჰქონდეს მფლობელისგან კრედიტის სახით, რომ ვალდებულებები შეთანხმებული თარიღებით დაფაროს, თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად.

ბიკვაზ ყიხიძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

20. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

ნასესხები სახსრები შედგება მფლობელისგან მიღებული სესხისა და ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხებისგან.

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

ფინანსური

ვალდებულებები 2017 წლის

31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	2,646	29,058	79,399	1,067	112,170
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13,296	–	–	–	13,296
სულ	15,942	29,058	79,399	1,067	125,466

ფინანსური

ვალდებულებები 2016 წლის

31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	500	19,010	104,282	–	123,792
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	7,946	–	–	–	7,946
სულ	8,446	19,010	104,282	–	131,738

(გ) სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამომავლო ფულადი ნაკადების სამართლიანი ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების მერყეობის გამო. კომპანიის ძირითადი სავალუტო რისკები დგება იმ ფაქტის გამო, რომ კომპანიას სესხები აღებული აქვს უცხოურ ვალუტაში და, ამასთან, ყიდულობს იმპორტირებულ საქონელს, ხოლო შესყიდვები უცხოურ ვალუტაში ხდება.

ბაგრატ ყიფიანი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

20. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში მოცემულია კომპანიის დასაბეგრი მოგების მგრძნობელობა უცხოური ვალუტის კურსის გონიერულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვალებადობის მიმართ, როცა ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია, საანგარიშგებო თარიღისთვის ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებების გამო:

	სავალუტო კურსის ცვლილება	ეფექტი დასაბეგრი მოგებაზე
31 დეკემბერი, 2017 წ.		
აშშ დოლარი	13.50%	(5,835)
აშშ დოლარი	-9.50%	4,106
ევრო	17.50%	(7,503)
ევრო	-10.50%	4,502

	სავალუტო კურსის ცვლილება	ეფექტი დასაბეგრი მოგებაზე
31 დეკემბერი, 2016 წ.		
აშშ დოლარი	14.00%	(5,840)
აშშ დოლარი	-7.00%	2,920
ევრო	17.50%	(6,301)
ევრო	-16%	5,761

კომპანიის სავალუტო რისკები ასეთია:

	აშშ დოლარში გამოხატული		ევროში გამოხატული	
	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	85	413	-	21
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	1,007	-	-
გაცემული სესხები	385	356	1,991	1,651
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	(2,645)	(3,247)	(1)	(1,654)
მიღებული სესხი	(41,051)	(40,242)	(44,868)	(36,026)
ნეტო-პოზიცია 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(43,226)	(41,713)	(42,878)	(36,008)

ჩაყვანა ყიხტილი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

20. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(დ) კაპიტალის მართვა

კომპანიის კაპიტალის მართვის ფუნქციის უმთავრესი მიზანია დადებითი კაპიტალის შენარჩუნება. კომპანია არ ექვემდებარება კაპიტალის გარე შეზღუდვებსა თუ მოთხოვნებს. კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის რამე ფორმალიზებული პოლიტიკა.

(ე) ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ხელმძღვანელობის აზრით, კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მნიშვნელოვნად არ განსხვავდება მათი საბალანსო ღირებულებებისგან საანგარიშგებო თარიღისთვის მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო, მფლობელისგან მიღებული სესხების გარდა.

ქვემოთ წარმოდგენილია მფლობელისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხების საბალანსო და სამართლიანი ღირებულებების შედარება.

	საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2017 წ.	სამართლიანი ღირებულება 31 დეკემბერი, 2017 წ.	აუღიარებელი ზარალი 31 დეკემბერი, 2017 წ.	საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2016 წ.	სამართლიანი ღირებულება 31 დეკემბერი, 2016 წ.	აუღიარებელი ზარალი 31 დეკემბერი, 2016 წ.
მფლობელისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები	48,306	54,049	(5,743)	51,807	56,805	(4,998)
სამართლიანი ღირებულების მთლიანი აუღიარებელი ცვლილება			(5,743)			(4,998)

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც ფასდება ან გაცხადდება, მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მე-3 დონის კატეგორიას, გარდა ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტებისა, რომლებიც 1-ლი დონით არის შეფასებული.

21. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

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

ქაიკაძე ქაიკაძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო კონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

21. პირობითი ვალდებულებები

კაპიტალური დაბანდების ვალდებულება

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის „მწვანე ალმასის“ საცხოვრებელი კომპლექსის ერთი სამშენებლო კონტრაქტის დასრულებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები 25,326 ლარს შეადგენდა (2016 წ.: 55,500 ლარი).

სასამართლო დავები

2018 წლის 28 თებერვალს, სასამართლო დავა კომპანიასა და მის მენარდეს - შპს „პრონოს“ შორის მორიგებით დასრულდა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, კომპანიას დაეკისრა 590 ლარის გადახდა, რომელიც აღიარებულია სხვა საოპერაციო ხარჯების ნაწილში (მე-7 შენიშვნა).

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - კომპანია, როგორც მოიჯარე

კომპანიას იჯარით აქვს აღებული გარკვეული კომერციული საოფისე ფართი იმპორტირებული ავეჯისა და ინტერიერის აქსესუარების გასაყიდად. კომპანიის, როგორც მოიჯარის ვალდებულებებია:

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მოიჯარე)		
- არაუმეტეს 1 წლისა	521	794
- მინიმუმ 1, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	233	953
სულ	754	1,747

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - კომპანია, როგორც მეიჯარე

კომპანიას გაფორმებული აქვს საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება თავის საინვესტიციო ქონებაზე: „სასტუმრო მერკური თბილისი“ და რესტორანი „დაინჰოლი“ (მე-10 შენიშვნა). კომპანიის იჯარაზე მისაღები მინიმალური თანხები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მეიჯარე)		
- არაუმეტეს 1 წლისა	8,432	4,444
- მინიმუმ 1, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	19,133	11,147
სულ	27,565	15,591

ბიზნესი

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

22. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, 31 დეკემბრისთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი პერიოდის განმავლობაში ასეთია:

	გაციდვები დაკავში- რებულ მხარეებზე	შესყიდვები დაკავში- რებული მხარეებისგან	დაკავში- რებული მხარეებისგან მისაღები თანხები	დაკავში- რებული მხარეებისთვის გადასახდელი თანხები
31 დეკემბერი, 2017 წ.				
მფლობელი (ა)	134	10	297	-
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	870	11	199	-
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
შპს „მაქრო ტურიზმი“ (ბ)	7,459	5	657	(7,054)
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	1,231	15	2,062	-
ბოსფორ სტროი (დ)	198	324	-	(317)
შპს „მაქრო“ (ე)	50	2,446	123	-
Gemiqaya Sirketi MMC (ვ)	-	284	-	(1,386)
შპს „მაქრო ჰოუმი“ (ზ)	378	-	472	-
	10,330	3,095	3,810	(8,757)

	გაციდვები დაკავშირებულ მხარეებზე	შესყიდვები დაკავში- რებული მხარეებისგან	დაკავში- რებული მხარეებისგან მისაღები თანხები	დაკავში- რებული მხარეებისთვის გადასახდელი თანხები
31 დეკემბერი, 2016 წ.				
მფლობელი (ა)	142	4	137	-
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	398	59	-	-
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
შპს „მაქრო ტურიზმი“ (ბ)	3,532	6	1,383	-
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	637	-	752	-
ბოსფორ სტროი (დ)	-	533	-	(29)
შპს „მაქრო“ (ე)	-	2,570	-	(436)
Gemiqaya Sirketi MMC (ვ)	-	252	-	(1,251)
	4,709	3,424	2,272	(1,716)

ხაჯან ყიფიძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

22. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

	საპროცენტო ხარჯები 2017 წ.	საპროცენტო ხარჯები 2016 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
მიღებული სესხები				
მფლობელისგან მიღებული სესხი (ა)	6,313	6,857	48,306	51,807
სულ მიღებული სესხი	6,313	6,857	48,306	51,807

	საპროცენტო შემოსავალი 2017 წ.	საპროცენტო შემოსავალი 2016 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
გაცემული სესხები				
ბოსფორ სტროი (დ)	198	202	2,382	1,997
შპს „მაქრო ფუდი“ (გ)	77	22	1,206	852
შპს „მაქრო ჰოლმი“ (ზ)	11	–	166	–
სულ გაცემული სესხი	286	224	3,754	2,849

- (ა) მფლობელმა შეისყიდა ჯამში 134 ლარის ოდენობის (2016 წ.: 142 ლარი) ავეჯი. მფლობელისგან მიღებული სესხების შესახებ უფრო დაწვრილებით მოცემულია მე-18 შენიშვნაში.
- (ბ) სასტუმრო მერკურისა და სასტუმრო იზის სატილის საქმიანობას შპს „მაქრო ტურიზმი“ წარმართავს და კომპანია ფიქსირებულ ყოველთვიურ საიჯარო შემოსავალს იღებს (21-ე შენიშვნა). 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას შპს „მაქრო ტურიზმისგან“ მიღებული ჰქონდა საიჯარო ავანსები 7,054 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 0 ლარი). 657 ლარი წარმოადგენს შპს „მაქრო ტურიზმის“ დავალიანებას კომპანიის მიერ გაწეული სარემონტო სამუშაოებისთვის.
- (გ) შპს „მაქრო ფუდი“ წარმართავს რესტორანი დაინჰოლის საქმიანობას და კომპანია ფიქსირებულ ყოველთვიურ საიჯარო შემოსავალს იღებს (21-ე შენიშვნა). 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის შპს „მაქრო ფუდის“ დავალიანება მოიცავს 2,062 ლარის (2016 წ.: 752 ლარი) საიჯარო მოთხოვნებსა და 1,206 ლარის (2016 წ. 852 ლარი) გაცემულ სესხს.
- (დ) ბოსფორ სტროის დავალიანება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის მოიცავს 2,382 ლარის ოდენობით გაცემულ სესხს (2016 წ.: 1,997 ლარი). ბოსფორ სტროის მიმართ დავალიანება წარმოადგენს ძირითადი საშუალებები შესყიდვასთან დაკავშირებულ დავალიანებას 317 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 29 ლარი).
- (ე) კომპანია ყიდულობს ავეჯსა და მოწყობილობებს შპს „მაქროსგან“, რომელსაც შემდეგ კომპანია ყიდის.
- (ვ) დავალიანება Gemiqaya Sirketi MMC-ის მიმართ წარმოადგენს შესყიდულ სამშენებლო მასალებში გადასახდელ თანხებს 1,386 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 1,251 ლარი).

ქაიკაძე ყაჩიყაძე

ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

22. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

- (ზ) შპს „მაქრო ჰოუმის“ დავალიანება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია 166 ლარის ოდენობის (2016 წ.: გაცემული სესხით და კომპანიის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებში გადასახდელი 472 ლარის (2016 წ.: 0 ლარი) ოდენობის თანხით.
- (თ) საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან სავაჭრო დებიტორული ანგარიშებისა და გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობა:

შპს „მაქრო ფუდმა“ სრულად დაფარა საიჯარო დავალიანება შემდგომი პერიოდის განმავლობაში. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ დარჩენილი დაუფარავი დებიტორული დავალიანებისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემული სესხების მთლიანი თანხის ამოღება შესაძლებელია, რადგან, იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაქტებს გაუჭირდებათ კომპანიის მიმართ აღებული ვალდებულებების შესრულება, ზემოაღნიშნული დავალიანება დაიფარება მფლობელისგან მიღებულ სესხებთან გაქვითვით. მფლობელმა მკაფიოდ დაადასტურა თავისი განზრახვა, რომ უზრუნველყოს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიერ კომპანიისთვის გადასახდელი თანხები მფლობელის მიმართ არსებული სასესხო დავალიანებით.

გარიგებები ხელმძღვანელობის ზედა რგოლთან

კომპანიის წამყვანი ხელმძღვანელობა 2017 და 2016 წლებში ორი პირისგან შედგება. მათი მთლიანი ანაზღაურება მოიცავდა 606 ლარის ოდენობის ხელფასებს და პრემიებს (2016 წ.: 431 ლარი). წამყვან ხელმძღვანელობას ასევე შესყიდული აქვს კომპანიის ბინები 870 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 398 ლარი). დაკავშირებული მხარეების დავალიანება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს კომპანიის მიერ ჩატარებულ სარემონტო სამუშაოებთან დაკავშირებულ დავალიანებას 199 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 0 ლარი).

23. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2018 წლის მაისში კომპანიამ განაცხადა საცხოვრებელი პროექტის - „მწვანე ალმასი“ - პირველი ეტაპის დასრულების შესახებ.

მომდევნო პერიოდში კომპანიამ დაფარა მფლობელისგან მიღებული ნასესხები სახსრების ნაწილი 1,500 აშშ დოლარის ოდენობით (3,658 ლარის ეკვივალენტი) და ასევე ნაწილობრივ დაფარა ქართული კომერციული ბანკისგან ნასესხები სახსრები 5,311 აშშ დოლარის ოდენობით (12,115 ლარის ეკვივალენტი). ამავდროულად, კომპანიამ აიღო ახალი სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან 1,252 აშშ დოლარის ოდენობით (3,214 ლარის ეკვივალენტი).

ლევან ყიფიანი

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N181142962



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

17.09.2018 წ

სანოტარო მოქმედების
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

თეა კიკუაშვილი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქალაქი თბილისი, ლესელიძის ქ. #17

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

593235532, 2 93 30 83

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

68917236829818



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

ორი ათას თვრამეტი წლის ჯეიდმეტ სექტემბერს მე, ნოტარიუსი თეა კიკუაშვილი, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ლესელიძის ქ. 17-ში, ვადასტურებ თარგმანი ქეთევან ყანჩაშვილის (დაბ. 14.09.1982, პირადი # 01003009915, გაც. სრს გლდანის სამსახურის მიერ 20.03.2009; მცხოვრები: ქ. თბილისი, მუხიანი, მე-4 ა მ/რ, კორპ.1, ბ.43, ბაკალავრის დიპლომი AB 0001886 გაც. 2003 წელს თბილისის ილია ჭავჭავაძის სახელობის ენისა და კულტურის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ) ხელმოწერის ნამდვილობას. მე, ნოტარიუსმა გავაფრთხილე თარგმანი, რომ პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე, რომელმაც დაადასტურა თარგმანის გამომრიცხავი გარემოების არარსებობის შესახებ და რომ ჯეროვნად იცის ინგლისური ენა და უზრუნველყოფს თარგმანის სიზუსტეს.

On the 17.09.2018 I, Tea Kikuashvili, the notary whose Notary Bureau is located at Tbilisi, 17, Leselidze Street, certify the authenticity of the signature of translator Ketevan Kanchashvili (born on 14.09.1982, personal number 01003009915 issued on 20.03.2009 by CRA Gldani Service; residing at: Mukhiani 4a micro district, Building 1, Apt. 43; Bachelor's diploma AB 0001886 issued in 2003 by Tbilisi Ilia Chavchavadze State University of Language and Culture). I warned the translator that she is responsible for the accuracy of the translation. She confirmed that she properly knows the English language and ensures accuracy of the translation.

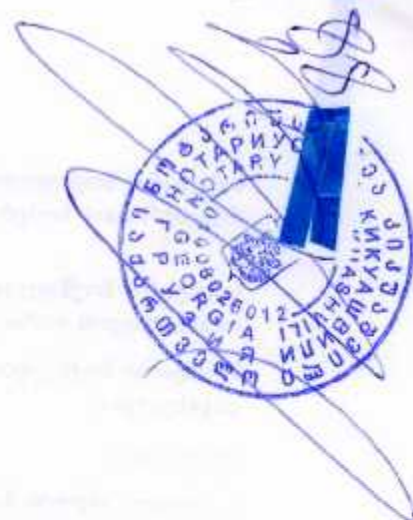
გადახდილია 100-00 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წ.) 31-ე მუხლისა, ასევე დღგ 18-00 ლარი თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა. ასევე სარეგისტრაციო მოსაკრებელი 2-00 ლარი, (დღგ-ს ჩათვლით) თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წ.) 39-ე მუხლისა. სამი ევზემლარისთვის

Fee paid 100-00 GEL, according to the Article 31st, resolution #507 dated 29.12.2011 adopted by Georgian Government about the fees, the rules of payment and approving the service terms determined for the Notary Chamber of Georgia and for the fulfillment of notary activities, also VAT 18-00 GEL, according to Article 169th of Georgian Tax Code (including VAT), also 2-00 GEL, according to the Article 39th resolution (dated 29.12.2011).

ნოტარიუსი

თეა კიკუაშვილი





შპს „მაქრო ქონსტრაქშენ“

მმართველობითი ანგარიშგება

საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენ“ ერთერთი უმსხვილესი ინვესტორია საქართველოში. მისი საქმიანობის ძირითად მიმართულებას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა. აშენებული ფართების გაქირავება და ავეჯის იმპორტი/ რეალიზაცია. აღნიშნული საქმიანობით კომპანიამ მნიშვნელოვანი ადგილი დაიკავა ქართულ ბაზარზე.

უძრავი ქონების სფერო და მშენებლობა საქართველოს ეკონომიკის ერთერთ ყველაზე სწრაფად მზარდ დარგს წარმოადგენს. მშენებლობას საქართველოში პროდუქციისა და დასაქმების ზრდის კუთხით ყველაზე მაღალი მაჩვენებლები აქვს გასული რამდენიმე წლის განმავლობაში და, ამასთანავე, მასში არსებული გამოკვეთილად მზარდი აღმავლობის ტენდენცია კვლავაც ნარჩუნდება. სამშენებლო ბიზნესი სულ უფრო და უფრო მეტ ინვესტიციებს იზიდავს და ბანკებიც სულ უფრო მეტად ზრდიან ამ დარგში სესხების ოდენობას.

საცხოვრებელ და კომერციულ ფართებზე არსებულმა მაღალმა მოთხოვნამ მრავალი სამშენებლო და დეველოპერული კომპანიის განვითარებას დაუდო დასაბამი. მიუხედავად უძრავ ქონებაზე ფასების ზრდისა, მასზე მოთხოვნა ჯერ კიდევ აღემატება ყველა სექტორში არსებულ რესურსს, რის შედეგადაც საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი საგრძნობლად დაიხვეწა და იგი დღესდღეობით დეველოპმენტის კუთხით არსებულ შეთავაზებებს ფაქტიურად ყველა უძრავი ქონების ბაზარს სთავაზობს, იქნება ეს საცხოვრებელი, საოფისე, საცალო, სასტუმრო თუ სასაწყობო ფართების ბაზრები.

ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში მნიშვნელოვანი რეფორმები გატარდა მშენებლობის სექტორში ნებართვების გაცემის სისტემის გასამარტივებლად და სამშენებლო ბიზნესში მოღვაწე კომპანიებს დღესდღეობით შეუძლიათ თავიანთი სამშენებლო პროექტებისთვის ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციისა და ევროკავშირის წევრი ქვეყნების ტექნიკური რეგულაციების გამოყენება. სამთავრობო და მუნიციპალურმა ხელისუფლებამ განახორციელა შესაბამისი დოკუმენტაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა და ლიბერალიზაცია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენისთვის“ მთავარ სამომხმარებლო ბაზას წარმოადგენენ მოსახლეობა, რომლებსაც სურვილი აქვთ შეიძინონ ხელმისაწვდომი, მაღალხარისხოვანი ბინები თბილისში.

საამშენებლო კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“ -ის უმსხვილესი პროექტია, - საცხოვრებელი კომპლექსი „მწვანე ბუდაპეშტი“, რომელიც დიდ ყურადღებას იპყრობს მშენებლობის მაღალი ხარისხით, არქიტექტურით, მრავალფეროვანი ინფრასტრუქტურით.

პროექტი „მწვანე ბუდაპეშტის“, საცხოვრებელი კომპლექსის დასრულებისთანავე, „მაქრო ქონსტრაქშენმა“ დაიწყო ახალი და ყველაზე ამბიციური პროექტის განხორციელება. ეს არის საცხოვრებელი კომპლექსი „მწვანე ალმასი“, რომელიც მოიცავს 1772 ბინას, ღია და დახურულ სპორტულ დარბაზებს, საცურაო აუზებს, საბავშვო ბაღს, სკოლასა და სავაჭრო ობიექტებს, რომლებიც მოზინადრეების ყველა მოთხოვნას დააკმაყოფილებს.

საცხოვრებელი კომპლექსი თბილისში სრულიად ახალ, თანამედროვე ცხოვრების სტილს ჩაუყარა საფუძველი. კომპანიის გამოცდილებიდან გამომდინარე პროექტი ოპტიმალურად და ფუნქციურადაა დაგეგმარებული, რაც „მწვანე ალმასის“ მომავალი მოზინადრეების საცხოვრებელ სტანდარტებს აამაღლებს და ათასობით ადამიანის ცხოვრების წესს შეცვლის. პროექტი თავისი მასშტაბურობითა და უნიკალურობით სამშენებლო სექტორში მნიშვნელოვან ადგილს იკავებს.

რაც შეეხება გასაყიდი ბინების მშენებლობისა და კეთილმოწყობისთვის გათვალისწინებულ მასალებსა და წარმოების ხარჯებს, კომპანიის სამშენებლო დეველოპერები მაღალი ხარისხის მასალებსა და მოწყობილობებს იყენებენ (სამზარეულოსა და სააბაზანო ოთახების გასაწყობად და აღსაჭურვად). კომპანიას გააჩნია აგრეთვე ავეჯის საცალო იმპორტისა და რეალიზაციის ბიზნესი, რომლის ფარგლებშიც იგი ახორციელებს იმპორტირებას, ყიდის ან იყენებს ავეჯს აშენებული ბინების გასაწყობად. აღნიშნული პრაქტიკა უკვე არაერთი წარმატებული პროექტისთვის არის გამოყენებული.

მრავალწლიანი შრომისა და გამოცდილების გათვალისწინებით განსაკუთრებულ ყურადღება ეთმობა როგორც სამშენებლო მასალებსა და შესრულების ხარისხს, ასევე უმცირეს დეტალებსაც კი. ყველაფერი საცხოვრებელი სივრცის კომფორტულობასა და ხარისხზე არის ორიენტირებული. პროექტირებისა და მშენებლობის ყველა ეტაპზე ნებისმიერი საინჟინრო მიგნება და ინოვაცია ოპტიმალურ დონეზე არის აყვანილი.

არქიტექტორთა კრეატიული ჯგუფის დამსახურებით შექმნილია ისეთ კომპლექსი, რომელიც თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად არის დაპროექტებული. ფიტნესის დარბაზი, საბავშვო ბაღი და სპორტული მოედნები, დაცვის სამსახური და მიწისქვეშა ავტოსადგომი - კიდევ უფრო კომფორტულსა და მიმზიდველს ხდის ჩვენს პროექტებს.

ჩვენი გამოცდილებიდან გამომდინარე მომხმარებელს მრავალფეროვან არჩევანს ვთავაზობთ, ამიტომაც შევქმენით სხვადასხვა ტიპის გეგმარებები, რათა ნებისმიერი ადამიანის გემოვნება დავაკმაყოფილოთ. კომპანია ასევე ზრუნავს ეკოლოგიაზე და მშენებლობის პროცესში არსებული ნარჩენების გადახარისხებას ახდენს.

ჩვენი მიზანია ქალაქის შუაგულში შევქმნათ დაცული, მშვიდი და ეკოლოგიურად სუფთა გარემო, ერთი სიტყვით, თანამედროვე სტანდარტების საცხოვრებელი სივრცე.

კომპანიის ხედვა და მიზნები

- ფეხდაფეხ მიყვებს განვითარებული მოსახლეობის ამბიციურ მოთხოვნებსა და სურვილებს;
- შესთავაზოს მომხმარებელს მრავალფეროვანი ინოვაციური მომსახურება;
- პასუხისმგებლობით მოეკიდოს თანამშრომლების, კლიენტების და საზოგადოების მოთხოვნებს;
- შეარჩიოს ინოვაციური და კრეატიული თანამშრომლები, დაასაქმოს ისინი კვალიფიკაციის, ცოდნისა და უნარ-ჩვევების მიხედვით;
- განახორციელოს თანამედროვე, ევროსტანდარტის პროექტები;
- თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებით მიაღწიოს უმაღლეს ხარისხს.

კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“-ს საქმიანი ეთიკის მთავარი მახასიათებლებია ნდობა და ხარისხი, მმართველი გუნდის დაუღალავი შრომა, ბაზრის მოთხოვნის მუდმივი კონტროლი და სწორი სტრატეგია. კომპანია მომხმარებელს ხარისხიან პროდუქტს, კომფორტულ მომსახურებას, სრულიად ახალ საცხოვრებელ სივრცესა და გადახდის მოქნილ პირობებს სთავაზობს. ამავდროულად, კომპანია არ ივიწყებს თანამედროვე ტენდენციებს.

„მაქრო ქონსტრაქშენი“-ს ხედვა და მიზნები: ხარისხიანი, საზოგადოების მოთხოვნაზე ორიენტირებული, თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისი პროდუქტის შექმნა, რა თქმა უნდა კვალიფიციური და პროგრესული პერსონალის დახმარებით.

მარკეტინგული გადაწყვეტილებები

ძალიან მნიშვნელოვანია საამშენებლო კომპანიისათვის მარკეტინგი ანუ ბაზარზე საქმიანობის წესი/ხასიათი, რომელიც მიმართულია მოსახლეობასთან/პარტნიორებთან ურთიერთობის ჩამოყალიბებისაკენ, გამყარებისაკენ და საამშენებლო საქმიანობის გაუმჯობესებისაკენ. ცნობილია, რომ საამშენებლო კომპანიის მარკეტინგი პირველ ეტაპზე მიმართულია მაცხოვრებლებზე. პირველ რიგში, ესაა პროექტების პროფესიონალური პრეზენტაცია/წარმოდგენა. რისთვისაც ხშირად ვიყენებთ ვიდეოპრეზენტაციას, კატალოგებს და სხვა.

ამოცანები და სტრატეგიები

ამოცანები

- ნებისმიერი პროექტის ნებისმიერ დროს და ნებისმიერ გარემოში უსაფრთხოდ ჩაბარება მომხმარებლის, თანამშრომლებისა და იმ საზოგადოების სასარგებლოდ, რომელსაც კომპანია ემსახურება.
- მომხმარებლისთვის უმაღლესი ხარისხის სამშენებლო მომსახურებათა მიწოდება სამართლიან და ბაზრისთვის კონკურენტუნარიან ფასებში.
- პროფესიონალიზმის, პატიოსნებისა და სამართლიანობის უმაღლესი დონის შენარჩუნება მომწოდებლებთან, ქვეკონტრაქტორებთან და მომხმარებლებთან ურთიერთობაში.
- იყოს უმაღლესი ხარისხისა და დონის სამშენებლო სერვისების განსაკუთრებული მიმწოდებელი და ამასთანავე უზრუნველყოს თავისი პროდუქციის ხარისხის მუდმივი გაუმჯობესება.
- იყოს ყველაზე პატიოსანი და ეთიკური პარტნიორი მოცემულ სფეროში.

სტრატეგიები

- არ გამოორჩეს ადამიანთა სურვილები და მოთხოვნილებები და სათანადოდ უპასუხოს მათ
- მომხმარებელს შესთავაზოს მრავალფეროვანი, მოხერხებული და ნოვაციური სერვისები

- უზრუნველყოს კომპანიაში კვალიფიციური, ნოვატორული და კრეატიული მიდგომებისა და უნარების მქონე თანამშრომლების აყვანა
- მსოფლიო კლასის თანამედროვე პროექტების განხორციელება
- თანამედროვე ტექნოლოგიებისა და კვალიფიციური თანამშრომლების მეშვეობით უმაღლესი ხარისხის უზრუნველყოფა