

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი

აუდიტორის დასკვნა

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

ქ.თბილისი

2019

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

სარჩევი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე.....	3
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	7
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	8
კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება	9
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	10
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები	11-29
1. შესავალი.....	11
2. მომზადების საფუძველი	11
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები	18
4. გამოცემული ახალი ან რედაქტირებული სტანდარტები და განმარტებები	18
5. ძირითადი საშუალებები.....	22
6. სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	23
7. გაცემული მოკლევადიანი სესხები	23
8. სავაჭრო მოთხოვნები და გადახდილი ავანსები.....	23
9. წინასწარ გაწეული ხარჯები	24
10. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	24
11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	25
12. შემოსავალი	25
13. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება.....	26
14. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	26
15. ფინანსური რისკის მართვა	26
16. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება	27
17. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	28
18. საქმიანობის უწყვეტობა	28
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები	29
20. გადაანგარიშება ფინანსური ანგარიშგებისა და სრული შემოსავლის ანგარიშგების შესადარის ინფორმაციაზე	29

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და კაპიტალის ცვლილებას ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, სააღრიცხვო პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე მუშაობის უნარის შეფასებაზე.
- ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:
- კომპანიის ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისობას.
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 25 სექტემბრის.

ხელმძღვანელობის სახელით:

თეიმურაზ კაციტაძე

დირექტორი

2019 წლის 25 სექტემბერი

თბილისი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის პარტნიორობსა და ხელმძღვანელობას

მოდIFIცირებული მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი. ანგარიშგება შედგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, რომელთა შორისაა ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, გარდა მოდიფიცირებული მოსაზრების საფუძველის აზრად არსებული გარემოებების სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

კომპანიას არ ქონდა გაკეთებული მისი კუთვნილი აქტივების შეფასება მათი სამართლიანი ღირებულების დადგენის მიზნით, თუმცა გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ კომპანიის ბალანსზე აღრიცხული აქტივების უდიდეს ნაწილს უძრავი ქონება წარმოადგენს და მისი ღირებულება არ იცვლება მკვეთრად დროთა განმავლობაში, აღნიშნული გარემოება არ გვაძლევს საშუალებას დასაბუთებულად ვიმსჯელოთ აქტივების ღირებულებაზე.

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISAs) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ორგანიზაციისაგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ შესაბამისად. გარდა ამისა ჩვენ შევასრულეთ აღნიშნული კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოდიფიცირებული მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშში შესულ ინფორმაციას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და მასზე ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას. ხელმძღვანელობის რეპორტი მოგვეწოდება წინამდებარე აუდიტორული დასკვნის გამოცემის შემდეგ.

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე სხვა ინფორმაციას არ მოიცავს და მასზე რაიმე სახის თვალსაზრისს არ გამოვხატავთ. ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი მოვალეობაა, გავცნოთ სხვა ინფორმაციას და, იმავდროულად, დავასკვნათ, ხომ არ არის სხვა ინფორმაცია ფინანსური ანგარიშგების ან აუდიტის პროცესში მოპოვებულთან არსებითად შეუსაბამო ან სხვაგვარად მნიშვნელოვნად არაზუსტი.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას. ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარ განზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ს ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ს ხელმძღვანელობას ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

შპს „ინტელექტ-აუდიტის“ სახელით (რეგ. №SARAS-F-583489)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

ლაშა ვეფხვაძე (რეგ. SARAS-A-730184)

25 სექტემბერი 2019 წელი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	90,695,976	86,491,621
ინვესტიციები		-	-
არამატერიალური აქტივები		22,644	26,033
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები		90,718,620	86,517,654
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	6	218,504	292,651
გადახდილი ავანსები		117,290	70,696
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	7	28,000	1,360,827
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	8	1,162,867	1,457,349
წინასწარ გადახდილი ხარჯები	9	7,665,660	7,112,967
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	3,173,311	2,972,930
მთლიანი მიმდინარე აქტივები		12,365,633	13,267,420
სულ აქტივები		103,084,253	99,785,074
ვალდებულებები და კაპიტალი			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	275,270	329,251
გადასახდელი ხელფასები		-	450
საგადასახადო და საბაჟო ვალდებულებები		-	-
მთლიანი მოკლევადიანი ვალდებულებები		275,270	329,701
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები		-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-
მთლიანი ვალდებულებები		275,270	329,701
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		107,841,013	103,515,326
აკუმულირებული მოგება (ზარალი)		(4,059,954)	(5,279,420)
მიმდინარე პერიოდის მოგება (ზარალი)		(972,076)	1,219,467
მთლიანი კაპიტალი		102,808,983	99,455,373
მთლიანი ვალდებულებები და კაპიტალი		103,084,253	99,785,074

ხელმძღვანელობის სახელით:

თეიმურაზ კაციტაძე
დირექტორი

2019 წლის 25 სექტემბერი
თბილისი, საქართველო

ზვია ლომიძე
ფინანსური მენეჯერი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ” აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია”

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი რეალიზაციიდან	12	6,655,004	7,203,026
სულ შემოსავალი		6,655,004	7,203,026
პირდაპირი დანახარჯები			
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	13	(119,049)	(1,580,731)
პირდაპირი ხელფასი		(653,229)	(501,374)
სულ პირდაპირი დანახარჯები		(772,277)	(2,082,105)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების ხარჯები			
ცვეთა და ამორტიზაცია		(1,734,347)	(1,385,357)
საერთო და ადმინისტრაციული ხელფასები	14	(1,653,012)	(1,800,428)
კომუნალური და საკომუნიკაციო		(714,330)	(665,858)
საკონსულტაციო ხარჯები		(136,895)	(142,180)
საგადასახადო ხარჯები		(1,115,592)	(141,187)
რემონტის ხარჯები		(106,054)	(109,076)
საკანცელარიო ხარჯები		(106,288)	(72,404)
საწვავი და ტრანსპორტირება		(75,935)	(70,089)
სადაზღვეო ხარჯები		(15,744)	(25,010)
ბანკის საკომისიო		(1,831)	(5,357)
სხვა საერთო ხარჯები		(261)	(1,000)
სულ ხარჯები		(5,660,289)	(4,417,946)
არასაოპერაციო შემოსავლები	12	359,326	555,834
არასაოპერაციო ხარჯები		(1,553,841)	(39,342)
მოგება / (ზარალი) დაბეგრამდე		(972,076)	1,219,467
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება		(972,076)	1,219,467
სრული შემოსავალი / (ხარჯი)		(972,076)	1,219,467

ხელმძღვანელობის სახელით:

თეიმურაზ კაციტაძე
დირექტორი

2019 წლის 25 სექტემბერი
თბილისი, საქართველო

ხვიჩა ლომიძე
ფინანსური მენეჯერი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ” აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
01 იანვარი, 2017	100,223,491	(5,148,958)	95,074,533
პერიოდის მოგება		1,219,006	1,219,006
შენატანები კაპიტალში	10,944,643		10,944,643
კაპიტალის შემცირება	(7,652,809)		(7,652,809)
დივიდენდის გაცემა		(130,000)	(130,000)
31 დეკემბერი, 2017 (გადაანგარიშებული)	103,515,325	(4,059,952)	99,455,373
პერიოდის მოგება		(972,076)	(972,076)
შენატანები კაპიტალში	9,456,644		9,456,644
კაპიტალის შემცირება	(5,080,797)		(5,080,797)
დივიდენდის გაცემა		(50,160)	(50,160)
31 დეკემბერი, 2018	107,891,172	(5,082,189)	102,808,984

ხელმძღვანელობის სახელით:

თეიმურაზ კაციტაძე
დირექტორი

ზვირა ლომიძე
ფინანსური მენეჯერი

2019 წლის 25 სექტემბერი
თბილისი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ” აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია”

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი ნახადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
კლიენტებისგან მიღებული ფული	7,665,195	6,905,330
მომწოდებლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები	(3,974,659)	(7,203,501)
თანამშრომლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები	(1,755,843)	(1,962,701)
გადახდილი გადასახადები	(1,563,120)	(538,906)
საბანკო ხარჯები	(1,432)	(4,529)
წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები	370,141	(2,804,307)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების არამატერიალური აქტივების რეალიზაცია	265,874	446,900
ძირითადი საშუალებების არამატერიალური აქტივების შეძენა	(776,895)	-
ინვესტირება სხვა საწარმოში		(154,193)
სესხების გაცემა	(323,040)	(1,219,231)
გაცემული სესხების დაბრუნება	632,000	-
მიღებული პროცენტები	332,741	460,993
წმინდა საინვესტიციო ფულადი ნაკადები	130,679	(465,531)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
გაცემული დივიდენდები	(50,160)	(130,000)
კაპიტალის შემცირება	(250,000)	
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(300,160)	(130,000)
წმინდა ცვლილება ფულად სახსრებში	200,660	(3,399,838)
ფულადი სახსრები პერიოდის დასაწყისში	2,972,931	6,361,119
მოგება / (ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან	(279)	11,650
ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს	3,173,312	2,972,931

ხელმძღვანელობის სახელით:

თეიმურაზ კაციტაძე
 დირექტორი

ხვიჩა ლომიძე
 ფინანსური მენეჯერი

2019 წლის 25 სექტემბერი
 თბილისი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

1. შესავალი

კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ (კომპანია) რეგისტრირებულია საქართველოში როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანია დაფუძნდა 2013 წლის 30 აგვისტოს. კომპანიის ბიზნეს და იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, კოსტავას ქ., №70. კომპანიის ერთადერთ დამფუძნებელს და 100% წილის მფლობელს წარმოადგენს შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიურო“, რომელიც თავის მხრივ სახელმწიფოს 100% მფლობელობაში მყოფი კომპანიაა.

კომპანია საქმიანობს სამი ძირითადი მიმართულებით:

- კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივების მართვა და გაიჯარება ელექტრონული ან საჯარო აუქციონის წესით.
- სახელმწიფო მნიშვნელობის პროექტების განხორციელება - სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული შენობების რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია საზოგადოებრივი და პარტნიორის ინტერესების გათვალისწინებით.
- მობილური ოპერატორების მოთხოვნის საფუძველზე კავშირგამბულობის ზონების გაზრდის ხელშეწყობა.

საანგარიშგებო ვალუტა

კომპანიის ოფიციალური ვალუტა არის - ქართული ლარი (GEL). გარიგებები უცხოურ ვალუტაში თავდაპირველად აღირიცხება ოფიციალურ ვალუტაში გარიგების დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი მიმდინარე კურსით. ფულადი საშუალებები უცხოურ ვალუტაში ანგარიშგების დღისათვის კონვერტირდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი საანგარიშო დღის სავალუტო კურსით. კურსის ყველა სხვაობა, რომელიც წარმოიშობა ანგარიშსწორებისას, ჩაითვლება მოგებაში ან ზარალში.

უცხოური ვალუტის ფულადი ნაშთის კონვერტაციისათვის გამოყენებული ძირითადი გაცვლითი კურსი არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი, 2018	31 დეკემბერი, 2017
1 USD/GEL	2.6766	2.5922
1 EUR/GEL	3.0701	3.1044

2. მომზადების საფუძველი

განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") მიხედვით, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ ("ზასს").

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

განგარიშების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების პრინციპის საფუძველზე, გარდა ზოგიერთი ფინანსური ვალდებულებებისა, რომლებიც წარმოდგენილია მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ღირებულებით.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

მენეჯმენტმა მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები ფუნქციონირებადი საწარმოს განგრძობითობის რისკის დაშვებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, ფულადი სახსრების მოძრაობა, კომპანიის ოპერაციების ზარალიანობა და საჭიროების შემთხვევაში, ადგილობრივ ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, ანგარიშის პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი შეფასების პირობები

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

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

იმ ფინანსური აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომლისთვისაც არ არსებობს ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასების შესახებ გამოიყენება სხვადასხვა შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი, ან მოდელები დაფუძნებული ბოლო პერიოდში დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტირების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება. შეფასების მეთოდები შეიძლება საჭიროებდეს დაშვებებს, რომელიც დაკვირვებადი ბაზრის ინფორმაციით არ დასტურდება. შენიშვნები კეთდება მსგავსი განსაკუთრებული მიზნის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტების შესახებ, იმ შემთხვევაში თუ მსგავსი დაშვების შეცვლა უფრო გონივრულად დასაშვებია ალტერნატივით გამოიწვევს მნიშვნელოვან სხვაობას მოგებაში, შემოსავალში, მთლიან აქტივებში ან მთლიან ვალდებულებებში.

ტრანზაქციის დანახარჯები არის ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენაზე, გამოშვებაზე ან რეალიზაციაზე პირდაპირ მიკუთვნებადი ნამატი ხარჯები. ნამატი ხარჯი არის დანახარჯი, რომელზეც არ გაიწეოდა ტრანზაქცია, რომ არ მომხდარიყო. ტრანზაქციის ხარჯები შეიცავს შუამავლისთვის (გაყიდვების შუამავლად დასაქმებული თანამშრომლის ჩათვლით), მრჩეველის, ბროკერისა და დილერისათვის გადახდილ მოსაკრებელს და საკომისიოს, მარეგულირებელი სააგენტოების და ფასიანი ქაღალდების გაცვლის გადასახადს, სატრანსფერო გადასახადს. ტრანზაქციის ხარჯი არ შეიცავს ვალდებულების პრემიუმს ან ფასდაკლებას, ფინანსირების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ თუ ფლობის ხარჯს.

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

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

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

ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიან ღირებულებას დამატებული ტრანზაქციის დანახარჯები. თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიან ღირებულებას ყველაზე კარგად ასახავს ტრანზაქციის ფასი. სარგებელი ან დანაკარგი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ მაშინ თუ არსებობს სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის, რომელიც შეიძლება გამოიკვეთოს მსგავს ინსტრუმენტებზე სხვა მიმდინარე საბაზრო ტრანზაქციებზე დაკვირვებით, ან შეფასების მეთოდით, რომლის შემავალი მონაცემები შეიცავს მხოლოდ ინფორმაციას დაკვირვებადი ბაზრებიდან.

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

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც

ა) მოხდება აქტივის გამოსყიდვა, ან აქტივისგან მისაღები ფულადი ნაკადები სხვა მიზეზით ამოიწურება;
ბ) კომპანიამ გადასცა აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების უფლება ან შევიდა შუამავლის გარიგებაში, როდესაც

1) ასევე გადასცემს აქტივის ფლობის სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან წილს, ან

2) არც გადასცემს, მაგრამ არც იტოვებს სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან რისკებს, მაგრამ ასევე უარს ამბობს კონტროლზე. კონტროლი ნარჩუნდება, იმ შემთხვევაში თუ მეორე მხარეს არ აქვს უფლება მთლიანი აქტივის მესამე პირზე რეალიზაციის, რეალიზაციაზე გარკვეული შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება

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

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

თუკი მოხდა ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული გაუფასურებული ფინანსური აქტივის პირობების გადახედვა ან სხვაგვარად მოდიფიკაცია მეორე მხარის ფინანსური სირთულეების გამო, გაუფასურება გამოითვლება პირობების ცვლილებამდე არსებული თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

გაუფასურების დანაკარგი ყოველთვის აღიარდება სარეზერვო ანგარიშზე აქტივის საბალანსო ღირებულების მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების (რომელიც არ შეიცავს მომავალ საკრედიტო დანაკარგებს, რომელიც ჯერ არ მომხდარა) აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო

განაკვეთით დისკონტირებულ ღირებულებამდე ჩამოსაწერად. უზრუნველყოფილი ფინანსური აქტივის მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების გამოთვლა მოიცავს უზრუნველყოფილი აქტივისგან მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს, გამოკლებული მისი მიღების და რეალიზაციის დანახარჯები, იმის მიუხედავად არის თუ არა უზრუნველყოფილი აქტივის მოსალოდნელი რეალიზაცია.

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

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

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფულადი საშუალებები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი საშუალებებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები რომელთა გამოყენება არ შეიძლება 12 თვის

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

განმავლობაში ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლითი ტრანზაქციებში გამოყენებისაგან აღიარდება ბალანსზე როგორც სხვა გრძელვადიანი მოვლენები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ ხდება მათი შეფასება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი. გაუფასურების რეზერვი იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძველი, რომ კომპანია ვერ მიიღებს თავდაპირველი შეთანხმებით განსაზღვრულ შესაბამის თანხას.

გაუფასურების რეზერვის თანხა არის სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებული მისი მომავალი ფულადი ნაკადების ახლანდელ ღირებულებას შორის. აქტივის მიმდინარე ღირებულება მცირდება რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით, და ზარალის თანხა აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. როდესაც სავაჭრო მოთხოვნების მიღება შეუძლებელია, ის ჩამოიწერება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. შემდგომი აღდგენები დარეზერვებული მოთხოვნებიდან კრედიტდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები აღირიცხება მათ თავდაპირველ თვითღირებულებას, დაკლებული დაგროვილი ცვეთა ან/და გაუფასურების ღირებულებით. ძირ. საშუალების თვითღირებულება შედგება მშენებლობის ხარჯის ან შესყიდვის ფასისგან, მასთან დაკავშირებული იმპორტის გადასახადების, გამოუქვითავი გადასახადების და სხვა პირდაპირი ხარჯების ჩათვლით. ნებისმიერი სავაჭრო ფასდაკლება გამოაკლდება შესყიდვის ან მშენებლობის ფასს.

მცირე შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის ან კომპონენტების ჩანაცვლებასთან კაპიტალიზირდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება, ყველა აქტივი წარმოდგენილია საწყისი ღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ნიშნები. თუ გაუფასურებას ჰქონდა ადგილი, ხდება ძირითადი საშუალებების ჩამოფასება უმაღლესი თანხით შემდეგ ორს შორის: გამოყენების ღირებულება და სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები. საბალანსო ღირებულების შემცირება აისახება მოგება-ზარალზე. წინა პერიოდში აღიარებული აქტივის გაუფასურების დანაკარგი გაიქვითება, თუკი მოხდება აქტივის გამოყენების ღირებულების ან სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯების ღირებულების გამოსათვლელად საჭირო დაშვებების ცვლილება.

ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა/რეალიზაციიდან მისაღები თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით განსაზღვრული სარგებელი და ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალში.

ცვეთა

ცვეთა ძირითად საშუალებებზე გამოითვლება წრფივი მეთოდით რაც გულისხმობს აქტივების ღირებულება განაწილდეს მათი გეგმიური საექსპლუატაციო ვადის ზემოთ ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). შემდეგი საექსპლუატაციო ვადები გამოიყენება ძირითადი საშუალებების ჯგუფების ცვეთისათვის:

სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)

შენობა ნაგებობები	50
მანქანა დანადგარები	10
სატრანსპორტო საშუალებები	10
ოფისის აღჭურვილობა	10
სხვა აქტივები	5

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო ღირებულება, რასაც კომპანია მიიღებდა ამჟამად ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან, გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით. ძირითადი საშუალებების მომსახურების პერიოდი გადაიხედება ყოველწლიურად და იცვლება საჭიროების შემთხვევაში.

შემოსავლის აღიარება

კომპანიას შემოსავლების ძირითად წყაროს წარმოადგენს კომპანიის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარით გაცემა. ამავდროულად კომპანია დროდადრო ახდენს მის ბალანსზე არსებული აქტივების რეალიზაციასაც. შემოსავლის აღიარება ხდება გაყიდვების მეთოდით - ანუ შემოსავლების აღიარდება გაყიდვის დროს, რომელიც განისაზღვრება იმ მომენტში, როდესაც საქონელი ან მომსახურება გადაეცემა მყიდველს.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებას იმ საქონლისა თუ მომსახურებისთვის, რომელიც კომპანიამ შეიძინა მისი მომწოდებლებისგან ჩვეულებრივი ბიზნეს ოპერაციებით. სავაჭრო მოთხოვნები კლასიფიცირდება, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები, თუ გადახდის ვალდებულება არის ერთ წელამდე პერიოდში, თუ არა, როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები. ამჟამად კომპანიის მთლიანი სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა მოსალოდნელია საბალანსო ანგარიშგების თარიღიდან ერთ წელამდე პერიოდში და კლასიფიცირებულია, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები.

სავაჭრო ვალდებულებების თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ პერიოდში ამორტიზებული ღირებულებით ექვექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

მოგების გადასახადები

მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად.

ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც იმ პერიოდის მოგების გადასახადის ხარჯი, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად დივიდენდების გადახდის რეალური თარიღისა. პირობითი საგადასახადო ვალდებულება, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდების გადახდისას, არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადით იბეგრება ის ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და წარმომადგენლობით დანახარჯები, რომლებიც აღემატება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებულ კომპანიებზე გადახდილი ავანსები და ამ კომპანიებთან განხორციელებული სხვა გარკვეული ოპერაციები ისევე, როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

გადასახადებთან ერთად, რომლებიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლებით აღირიცხება მუხლში 'გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა' საოპერაციო ხარჯების ნაწილში

2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება #407, რის მიხედვითაც, გადასახადის გადამხდელის ვალდებულებები ყველა გადასახადისთვის (მოგების გადასახადის ჩათვლით) და გადასახადების ყველა გადახდა აღირიცხება კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. ამის შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივი წარდგენილია წმინდა საფუძველზე. მოგების გადასახადის და ვალდებულებების შედეგობრივი ნაშთები ანგარიშში შეტანილია, როგორც „სხვა საგადასახადო დავალიანებები, წმინდა“ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

მარაგები

მარაგები აღირიცხება ღირებულებასა და სუფთა სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესით.

მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება განისაზღვრება გასაყიდ ფასსა და დამთავრებისა და გაყიდვის მოსალოდნელი ხარჯების სხვაობით.

წინასწარ გადახდილი ხარჯები

წინასწარ გადახდილი ხარჯები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელიც სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ ან აღნიშნული წინასწარ გადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად.

ძირითადი საშუალებების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადავა ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ ძირითად საშუალებაზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

სხვა წინასწარი გადახდები ჩამოიწერება მოგება-ზარალზე, როდესაც ხდება წინასწარ გადახდებთან დაკავშირებული შესაბამისი საქონლის ან მომსახურების მიღება. თუ არსებობს რაიმე სახის ეჭვი, რომ ვერ მოხდება საქონლის, მომსახურების თუ ძირითადი საშუალების მიღება, რომლისთვისაც წინასწარ გადახდილია თანხა, ამ შემთხვევაში ხდება აღნიშნული წინასწარ გადახდის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალზე.

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკიდან გამომდინარე დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში.

სესხები

კომპანიას არ აქვს მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები, თუმცა მათი არსებობის შემთხვევაში, სესხები აღირიცხება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით ამორტიზებული ღირებულებით.

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

ხელფასები, შენატანები საქართველოს საპენსიო და სადაზღვეო სისტემაში, წლიური შვებულების და ავადმყოფობის ანაზღაურებები, ზონუსები და არა-ფულადი სარგებლები აღირიცხება იმ წელს, როდესაც მოხდება შესაბამისი სერვისის მიღება თანამშრომლების მიერ. კომპანიას ყავს როგორც შტატიანი ასევე შტატგარეშე თანამშრომლები, თუმცა მათი სახელფასო ხარჯები და შენატანები საპენსიო და სადაზღვეო სისტემაში არ განსხვავდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება მოითხოვს მენეჯმენტის მხრიდან გარკვეული შეფასებების და დაშვებების გაკეთებას, რომელიც გავლენას ახდენს მოგების, ხარჯების, აქტივების და ვალდებულებების ღირებულებაზე და მათ შესაბამის შენიშვნებზე და პირობითი ვალდებულების შენიშვნაზე. უზუსტობამ აღნიშნულ შეფასებებში და დაშვებებში შესაძლოა გამოიწვიოს ისეთი შედეგი, რომელიც საჭიროს გახდის აქტივის საბალანსო ღირებულების მატერიალურ კორექტირებას ან გავლენას მოახდენს ვალდებულებას მომავალ პერიოდში.

საგადასახადო კანონმდებლობა

ბიზნესის წარმოების ნორმალური მიმდინარეობისას, კომპანია ახორციელებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულებით. განსჯა გამოიყენება იმის განსაზღვრად, ოპერაციების ფასწარმოქმნა დამყარებულია თუ არა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებზე, მაშინ, როდესაც არა არსებობს მსგავსი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი. განსჯის საფუძველი არადაკავშირებულ მხარეებთან მსგავსი ტიპის ოპერაციების ფასწარმოქმნა და საპროცენტო განაკვეთის ანალიზია. დაკავშირებული მხარეების ნაშთების პირობები მოცემულია მე-19 შენიშვნაში.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში სახით არსებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ძირითადად გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორცაა მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა, ხშირად იწვევენ აქტივებში განივებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას.

ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს მოუტანენ კომპანიას. გათვალისწინებული იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და მოვლა-შენახვაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

4. გამოცემული ახალი ან რედაქტირებული სტანდარტები და განმარტებები

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ პერიოდებში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ გამოუყენებია, არის შემდეგი:

• ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა

- ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასს-ს მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ფასს 16, „იჯარა“ (გამოცემულია 2016 წლის 13 იანვარს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ახალი სტანდარტით დადგენილია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენის და გამჟღავნების პრინციპები. ყველა იჯარის შედეგია მოიჯარის მიერ აქტივის

გამოყენების უფლების მიღება საიჯარო ურთიერთობის დასაწყისში და როდესაც საიჯარო გადახდები დროთა განმავლობაში ხორციელდება, დაფინანსების მიღებაც. შესაბამისად, ფასს 16-ით გამორიცხულია იჯარის კლასიფიკაცია საოპერაციო იჯარად და ფინანსურ იჯარად, როგორც ეს მოითხოვებოდა ბასს-ით 17 და სანაცვლოდ შემოღებულია იჯარის აღრიცხვის ერთი მოდელი. მოიჯარეს მოეთხოვება აღიაროს: (ა) აქტივები და

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ვალდებულებები ყველა იჯარისათვის, რომელთა ხანგრძლივობა აღემატება 12 თვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბაზისო აქტივის ღირებულება დაბალია; და (ზ) საიჯარო აქტივების ცვეთა მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში და სხვა სრულ შემოსავალში განაცალკევოს საიჯარო ვალდებულებების პროცენტისაგან. ფასს 16-ით არსებითად გადატანილია ასს-ში 17 მოცემული მეიჯარის აღრიცხვის მოთხოვნები. შესაბამისად, მეიჯარე განაგრძობს თავისი იჯარის კლასიფიკაციას საოპერაციო იჯარად და ფინანსურ იჯარად, და ამ ორი ტიპის იჯარის განსხვავებულად აღრიცხვას. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გავლენას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ - (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება, არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი სადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას, სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან თანმიმდევრული გზით; მიმატებული (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებას) ან გამოკლებული (თუ ეს ღირებულება აქტივია); (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ კომპანიას ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჯა). მზღვეველები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი უზრუნველყოფენ დაზღვევას, აღებული რისკისგან გათავისუფლებამდე. თუ ხელშეკრულებების მოცემული კომპანია ზარალიანი გახდება, საწარმო ზარალს მაშინვე აღიარებს. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გავლენას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასიკ 23 - „განუსაზღვრელობა მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებით“ - (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს). ბასს 12-ში მითითებულია, როგორ უნდა აღრიცხოს მიმდინარე და გადავადებული გადასახადი, მაგრამ არ არის განსაზღვრული, როგორ უნდა აისახოს გაურკვევლობის გავლენა. ამ ინტერპრეტაციაში განმარტებულია, თუ როგორ უნდა იქნეს გამოყენებული ბასს 12-ში მოცემული აღიარებისა და შეფასების მოთხოვნები, როდესაც გაურკვევლობა არსებობს, მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებით. საწარმომ უნდა განსაზღვროს, თითოეული გაურკვეველი საგადასახადო მიდგომა განიხილოს ცალ-ცალკე, თუ ერთ ან მეტ გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომასთან ერთად, იმის მიხედვით, თუ რომელი მიდგომა უზრუნველყოფს გაურკვევლობის გადაჭრის უკეთესად პროგნოზირებას. საწარმომ უნდა ივარაუდოს, რომ საგადასახადო ორგანო შეისწავლის იმ თანხებს, რომელთა შემოწმების უფლებაც გააჩნია და შემოწმებისას მას ეცოდინება ყველა დაკავშირებული ინფორმაცია. თუ საწარმო დაასკვნის, რომ მოსალოდნელი არ არის საგადასახადო ორგანოს მიერ გაურკვეველი საგადასახადის მოცემული მიდგომის მიღება, გაურკვევლობის ეფექტი აისახება დაკავშირებული დასაბეგრი მოგების ან ზარალის, საგადასახადო ბაზის, გამოუყენებელი საგადასახადო ზარალის, გამოუყენებელი საგადასახადო კრედიტის ან საგადასახადო განაკვეთების განსაზღვრაში ყველაზე მეტად სავარაუდო თანხის ან მოსალოდნელი ღირებულების გამოყენებით; ეს დამოკიდებულია საწარმოს მოლოდინზე იმასთან დაკავშირებით, თუ რომელი მეთოდით იქნება უზრუნველყოფილი გაურკვევლობის აღმოფხვრის უკეთესად განჭვრეტა. საწარმო სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების სახით ასახავს ფაქტებისა ან გარემოებების ცვლილების ან ახალი ინფორმაციის გავლენას, რაც გავლენას ახდენს ინტერპრეტაციით მოთხოვნილ დაშვებებზე ან შეფასებებზე.

ფაქტებისა და გარემოებების ცვლილებების ან ახალი ინფორმაციის, რასაც შეუძლია გამოიწვიოს დაშვებების ან შეფასების ხელახლა შეფასება, მაგალითები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემოწმებებით ან ქმედებებით საგადასახადო ორგანოს მიერ, საგადასახადო ორგანოს მიერ დადგენილი წესების ცვლილებები ან საგადასახადოს მიერ საგადასახადო მიდგომის შემოწმების ან ხელახლა შემოწმების უფლების ვადის გასვლა. საგადასახადო მიდგომასთან დაკავშირებით, საგადასახადო ორგანოსთან შეთანხმება ან უთანხმოება, ცალკე აღებული, არ არის სავარაუდო, რომ წარმოადგენდეს ფაქტების და გარემოებების ცვლილებას ან ახალ ინფორმაციას, რომელიც გავლენას ახდენს ინტერპრეტაციით მოთხოვნილ დაშვებებსა და შეფასებებზე. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გავლენას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ავანსის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით - ცვლილებები ფასს 9-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები იძლევა იმ სესხებისა და სავალო ვალდებულებების ამორტიზებული ღირებულებით შეფასების საშუალებას, რომელთა ავანსად გადახდა შესაძლებელია თანხით, რომელიც ამორტიზებულ ღირებულებაზე ნაკლებია, მაგალითად, რეალური ღირებულება ან თანხას, რომელიც მოიცავს მსესხებლისთვის გადასახდელ გონივრულ კომპენსაციას, რომლის ოდენობა ამ ინსტრუმენტის სასარგებლო მომსახურების დარჩენილ ვადაში საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ზრდის ეფექტის ახლანდელი ღირებულების ტოლია. ამასთან, სტანდარტის დასკვნის საფუძველში ჩამატებული ტექსტით დადასტურებულია ფასს 9-ის არსებული სახელმძღვანელო მითითებები, რომ იმ ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება ან გაცვლა, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებითაა შეფასებული და არ იწვევს აღიარების შეწყვეტას, განაპირობებს შემოსულობის ან ზარალის მოგება-ზარალში ასახვას. ამიტომ, საანგარიშგებო საწარმოები უმეტესწილად ვერ შეძლებენ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გადასინჯვას სესხის დარჩენილი მომსახურების ვადისთვის, რათა თავიდან აიცილონ სესხის მოდიფიცირებისას მოგება-ზარალზე გავლენა. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ცვლილებები ბასს 28-ში "გრძელვადიანი წილი მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში" (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებებში გარკვევითაა მინიშნებული, რომ საწარმოებმა ფასს 9 უნდა გამოიყენონ იმ გრძელვადიანი სესხების, პრივილეგირებული აქციებისა და მსგავსი ინსტრუმენტების მიმართ, რომლებიც ინვესტიციის მიმდებარე კაპიტალ-მეთოდით წმინდა ინვესტიციის ნაწილია, სანამ ისინი შეამცირებენ მსგავს საბალანსო ღირებულებას ინვესტიციის მიმდებარე იმ ზარალის წილით, რომელიც აღემატება ინვესტორის წილს ჩვეულებრივ აქციებში. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გავლენას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს-ის წლიური გაუმჯობესებების 2015-2017 წწ. ციკლი - ცვლილებები ფასს 3-ში, ფასს 11-ში, ბასს 12-სა და ბასს 23-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 დეკემბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). შეზღუდული მოქმედების სფეროს მქონე ეს ცვლილებები ოთხ სტანდარტს ეხება. ფასს 3-ში ახსნილია, რომ შემძენმა ხელახლა უნდა შეაფასოს ერთობლივ ოპერაციაში ადრე მის მიერ ფლობილი წილი, როდესაც ის ამ ბიზნესის კონტროლს მოიპოვებს. საპირისპიროდ, ფასს 11-ში ახალი ერთმნიშვნელოვნადაა ახსნილი, რომ ინვესტორმა ხელახლა არ უნდა შეაფასოს ადრე მის მიერ ფლობილი წილი, როდესაც ის ერთობლივ ოპერაციაზე ერთობლივ კონტროლს მოიპოვებს, არსებული მოთხოვნების მსგავსად, როდესაც მეკავშირე საწარმო ერთობლივი საწარმო ხდება და პირიქით. შეცვლილ ასს 12-ში ახსნილია, რომ საწარმო დივიდენდებთან დაკავშირებულ მთელ მოგების გადასახადს აღიარებს, როდესაც მას აღიარებული აქვს ოპერაციები ან მოვლენები, რომლებმაც წარმოქმნა დაკავშირებული მოგების განაწილება, მაგალითად, მოგება-ზარალში ან სხვა სრულ შემოსავალში. ახლა ცხადია, რომ ეს მოთხოვნა ყველა ვითარებას ეხება იმდენად, რამდენადაც კაპიტალად კლასიფიცირებული ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის გადახდები წარმოადგენს მოგების განაწილებას, და არა მარტო იმ შემთხვევებში, როდესაც საგადასახადო შედეგი გამოწვეულია განაწილებულ ან გაუნაწილებელ მოგებაზე განსხვავებული

საგადასახადო განაკვეთების გამო. გადასინჯული ბასს 23-ში ახლა მოცემულია ცალსახა მითითებები, რომ კონკრეტული აქტივის დასაფინანსებლად მოძიებული ნასესხები თანხები გამოირიცხება საერთო ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯებისაგან, რომლებიც კაპიტალიზაციის კრიტერიუმებს აკმაყოფილებენ მხოლოდ კონკრეტული აქტივის არსებითად დასრულებამდე. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ცვლილებები ბასს 19-ში „პროგრამის ცვლილება, შემცირება ან ანგარიშსწორება“ (გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებებში მითითებულია, როგორ უნდა განისაზღვროს საპენსიო ხარჯები დადგენილ გადასახდელიანი საპენსიო პროგრამის ცვლილების შემთხვევაში. პროგრამის ცვლილებისას - ცვლილების შეტანა, შემცირება ან ანგარიშსწორება - ბასს 19-ით მოითხოვება წმინდა დადგენილი სარგებლის ვალდებულების ან აქტივის წმინდა დადგენილ გადასახდელიანი ვალდებულების ან აქტივის ხელახლა შეფასება. ამ ცვლილებებით მოითხოვება ამ შეფასების განახლებული დაშვებების გამოყენება, რათა განისაზღვროს მიმდინარე მომსახურების დანახარჯი წმინდა პროცენტით,

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

პროგრამის ცვლილების შემდეგ დარჩენილი საანგარიშგებო პერიოდისთვის. ამ ცვლილებების შეტანამდე ბასს 19-ში მითითებული არ იყო, როგორ უნდა განსაზღვრულიყო ეს ხარჯები პროგრამის ცვლილების შემდგომ პერიოდში. განახლებული დაშვებების გამოყენების მოთხოვნით მოსალოდნელია, რომ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის უზრუნველყოფილი იქნება სასარგებლო ინფორმაცია. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის კონცეპტუალურ საფუძვლებში (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). გადასინჯული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს ახალ თავს შეფასების შესახებ; სახელმძღვანელო მითითებებს საქმიანობის ფინანსური შედეგების შესახებ; გაუმჯობესებულ განმარტებებსა და სახელმძღვანელო მითითებებს - განსაკუთრებით ვალდებულების განმარტება; ასევე მნიშვნელოვანი საკითხების ახსნას, როგორიცაა მაგალითად, ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით ზედამხედველობის, წინდახედულობისა და შეფასების განუსაზღვრელობის როლი.

საწარმოს განმარტება – ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებებში გადასინჯულია საწარმოს განმარტება. საწარმო შედგება რესურსებისა და პროცესებისაგან, რომლებსაც მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვთ პროდუქციის წარმოების შესაძლებლობაში. ახალ სახელმძღვანელო მითითებებში მოცემულია ჩარჩო იმის შესაფასებლად, როდის არსებობს რესურსები და არსებითი პროცესები, მათ შორის ადრეულ ეტაპზე მყოფი საწარმოების შემთხვევაში, რომლებიც პროდუქციას არ წარმოქმნიან. როდესაც პროდუქცია არ იქმნება, საწარმოს სახით კლასიფიკაციისთვის საჭიროა ორგანიზებული სამუშაო ძალის არსებობა. „პროდუქციის“ განმარტება ისეთი ფართო აღარ არის და აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებლებისთვის მიწოდებულ პროდუქციასა და გაწეულ მომსახურებაზე, რომელიც წარმოქმნის საინვესტიციო და სხვა შემოსავალს და არ შეიცავს დაბალი დანახარჯების ან სხვა ეკონომიკური სარგებლის სახით მიღებულ უკუგებას. აგრეთვე, საჭირო აღარ არის იმის შეფასება, ბაზრის მონაწილეებს შეუძლიათ თუ არა საჭირო ელემენტების ჩანაცვლება ან შეძენილი საქმიანობისა და აქტივების ინტეგრირება. საწარმოს შეუძლია „კონცენტრაციის ტესტის“ გამოყენება. შეძენილი აქტივები საწარმოს არ წარმოადგენენ, თუ ამ აქტივების ბრუტო რეალური ღირებულება არსებითად კონცენტრირებული არ არის ერთ აქტივში (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფში). ეს შესწორებები პერსპექტიულია და კომპანია მათ გამოიყენებს და შეაფასებს მათ გავლენას 2020 წლის 1 იანვრიდან.

არსებითობის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-სა და ბასს 8 (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ ცვლილებებით უფრო ნათლად არის ჩამოყალიბებული არსებითობის განმარტება და ახსნილია, როგორ შეიძლება მისი გამოყენება, რაც ადრე ამ ფასს-ის ტექსტში იყო მოცემული ახლა კი განმარტებაშია ასახული. ამასთან, გაუმჯობესებულია განმარტების თანმხლები ახსნა. დასასრულ, ცვლილებებით უზრუნველყოფილია არსებითობის განმარტების თანმიმდევრულობა ყველა ფასს-ში.

ინფორმაცია არსებითია, თუ მისი გამოტოვების, უზუსტობის ან ბუნდოვნად წარდგენისას შეიძლება გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელი იყოს იმ გადაწყვეტილებებზე გავლენის მოხდენა, რომლებსაც საერთო დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე, სადაც ასახულია ფინანსური ინფორმაცია კონკრეტული საანგარიშგებო საწარმოს შესახებ. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

თუ ზემოთ სხვაგვარად არ არის მითითებული, მოსალოდნელი არ არის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენენ კომპანიას ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

5. ძირითადი საშუალებები

	მიწის ნაკვეთები	შენობა-ნაგებობები	მანქანა - დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	კაპიტალიზირებული ხარჯები	სულ
<i>საბალანსო ღირებულება</i>							
დეკემბერი 31, 2016	36,208,695	45,450,736	10,024,176	1,874,052	1,354,459	60,502	94,972,620
მატება	7,063,898	3,213,204	1,157	938,264	82,037	11,931	11,310,491
კლება	(4,236,806)	(3,015,479)	-	(17,085)	(361,500)	-	(7,630,870)
დეკემბერი 31, 2017	39,035,787	45,648,461	10,025,333	2,795,231	1,074,996	72,433	98,652,241
მატება	19,725,621	4,315,825	182,584	112,548	9,576	18,972	24,365,126
კლება	(16,920,834)	(1,554,687)	-	-	(85,850)	-	(18,561,371)
დეკემბერი 31, 2018	41,840,574	48,409,598	10,207,917	2,907,779	998,722	91,405	104,455,995
<i>დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება</i>							
დეკემბერი 31, 2016		(4,643,261)	(4,631,331)	(1,029,797)	(465,047)	(9,214)	(10,778,650)
მიმდინარე წლის ცვეთა		(579,594)	(515,600)	(215,829)	(60,725)	(10,222)	(1,381,970)
ცვეთის ჩამოწერა							-
დეკემბერი 31, 2017	-	(5,222,855)	(5,146,931)	(1,245,626)	(525,772)	(19,436)	(12,160,620)
მიმდინარე წლის ცვეთა		(923,729)	(505,023)	(230,891)	(68,156)	(3,025)	(1,730,824)
ცვეთის ჩამოწერა		131,426		-	-	-	131,426
დეკემბერი 31, 2018	-	(6,015,158)	(5,651,954)	(1,476,517)	(593,928)	(22,462)	(13,760,018)
<i>ნარჩენი ღირებულება</i>							
დეკემბერი 31, 2016	36,208,695	40,807,475	5,392,845	844,255	889,412	51,288	84,193,970
დეკემბერი 31, 2017	39,035,787	40,425,606	4,878,402	1,549,605	549,224	52,997	86,491,621
დეკემბერი 31, 2018	41,840,574	42,394,441	4,555,963	1,431,262	404,794	68,944	90,695,978

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

6. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

მარაგები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ლაგოდების მარაგები	132,191	134,225
ანაკლისის სამუშაოები და მასალა	-	81,775
მარაგები მეტრომშენიდან	61,586	61,586
საწვავი	4,238	13,846
აბულაძის 34-დან დაბრუნებული მასალები	1,219	1,219
საქვეტოტრანსის ტრანსპორტი და მოძრავი ქონება	19,271	-
სულ მარაგები	218,504	292,651

საქმიანობიდან გამომდინარე, კომპანიას არ აქვს გასაყიდად გამიზნული რაიმე მარაგები. კომპანიის ბალანსში აღიარებული მარაგები ძირითადად მოიცავს სამშენებლო მასალებსა და სხვა მსგავს მარაგებს, რომლებიც საჭიროა კომპანიის მიერ აუცილებელი მომსახურებების განსახორციელებლად. მარაგების აღრიცხვა ხდება თვითღირებულების მეთოდით. რომელიც გულისხმობს შესყიდვის ფასს და დანახარჯებს, რომელიც გაწეულია მის სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად. თვითღირებულების განსაზღვრისათვის გამოიყენება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდი.

7. გაცემული მოკლევადიანი სესხები

გაცემული მოკლევადიანი სესხები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
შპს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი 12.5%	-	600,000
შპს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი 15%	-	32,000
სპეცტრანსი 11.8%	-	355,000
სპეცტრანსი 11.5%	-	230,827
სპეცტრანსი 13%	-	143,000
სამთომშველი 11.1%	28,000	-
სულ გაცემული მოკლევადიანი სესხები	28,000	1,360,827

კომპანიას აქვს გაცემული რამოდენიმე მოკლევადიანი სესხი. სესხის მიმღებები არიან კომპანიები რომლებიც ასევე ეკუთვნიან სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს, აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის დამფუძნებელს. აქედან გამომდინარე ჩვენ გვაქვს ყველა საფუძველი განვიხილოთ ეს ოპერაციები, როგორც ოპერაციები დაკავშირებულ მხარესთან.

მიუხედავად იმისა რომ სესხები გაცემულია დაკავშირებულ მხარეზე, სესხების საპროცენტო განაკვეთი ითვალისწინებს საბაზრო კონიუქტურას და იგი არ განსხვავდება საერთო საბაზრო პროცენტისაგან მსგავსი ტიპის სესხებზე.

8. სავაჭრო მოთხოვნები და გადახდილი ავანსები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეიძლება დაიყოს შვიდ ძირითად ჯგუფად, პერიოდების შესაბამისად შემდეგი ნაშთით:

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

სავაჭრო მოთხოვნები და გადახდილი ავანსები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	1,220,190	986,741
მოთხოვნები უძრავი ქონების რეალიზაციიდან	5,707	271,080
მოთხოვნები მოძრავი ქონების რეალიზაციიდან	27,937	105,286
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	117,290	70,696
მოთხოვნები დარიცხულ პროცენტზე	547	69,661
მოთხოვნები ანგარიშვალდებული პირების მიმართ	24,213	24,067
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	1,522	515
საექვო მოთხოვნების ანარიცხები	(117,248)	-
სულ სავაჭრო მოთხოვნები და გადახდილი ავანსები	1,280,157	1,528,045

9. წინასწარ გაწეული ხარჯები

კომპანია ჩართულია რამოდენიმე სამშენებლო პროექტის შესრულებაში, რომელთაც ახორციელებს სუბკონტრაქტორების მეშვეობით. ამან გამოიწვია საკმაოდ მნიშვნელოვანი თანხების ავანსად გადახდა მომავალი პერიოდის ხარჯების დასაფარად.

წინასწარ გაწეული ხარჯები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ბიზნეს სახლის სამშენებლო პროექტი	6,721,700	5,464,219
გორგასლის #5-ის სამშენებლო პროექტი	667,925	617,355
წინსწრებით გადახდილი გადასახადები	59,291	464,633
წაყენებული პრეტენზიები	129,247	109,189
დემონტაჟის სამუშაოები		93,019
სანდრო ეულის ქუჩის სამშენებლო პროექტი		45,787
მოსალოდნელი ინვესტიციები		11,075
სხვა წინასწარ გაწეული ხარჯები	271,321	307,690
წინასწარ გაწეული ხარჯების ანარიცხები	(183,824)	
სულ წინასწარ გაწეული ხარჯები	7,665,660	7,112,967

10. ფული და ფულის ექვივალენტები

დასახელება	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	3,645	3,694
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	3,165,513	2,964,220
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	4,154	5,017
სულ ფული და ექვივალენტები	3,173,311	2,972,930

ნაღდი ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს, როგორც არასარისკო, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ბანკები, სადაც კომპანიას მიმდინარე ანგარიშები აქვს, არის სანდო და საყოველთაოდ ცნობილი საკრედიტო დაწესებულებები.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
მიმწოდებლები (მომსახურება, საქონელი)	223,954	290,407
ვალდებულებები, კომუნალური მომსახურება	51,316	37,166
მიღებული ავანსები	-	1,678
სულ სავაჭროდა სხვა ვალდებულებები	275,270	329,251

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებასა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა არაა.

12. შემოსავალი

საოპერაციო შემოსავლები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
შემოსავალი იჯარებიდან	3,926,321	3,475,478
მობილური ოპერატორებისგან მიღებული შემოსავალი	2,555,354	2,509,054
აქტივების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	556	1,089,469
აკვაპარკის შემოსავალი	172,774	129,024
სულ საოპერაციო შემოსავლები	6,655,004	7,203,026

კომპანიის შემოსავლის ძირითად წყაროს მის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარა წარმოადგენს. ასევე მნიშვნელოვანი წყაროა შემოსავალი მობილური ოპერატორებისათვის გაწეული მომსახურებიდან. კიდევ ერთ მნიშვნელოვან შემოსავლის წყაროს კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივების რეალიზაცია შეასდგენს. კომპანია ასევე იღებს გარკვეულ შემოსავლებს ანაკლიის აკვაპარკის ოპერირებიდან.

არასაოპერაციო შემოსავლები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
საპროცენტო შემოსავლები	343,945	530,463
დადებითი საკურსო სხვაობები	4,816	11,650
შემოსავალი ბარტერული ოპერაციებიდან	-	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	10,566	13,721
სულ არასაოპერაციო შემოსავლები	359,326	555,834

რაც შეეხება არასაოპერაციო შემოსავლებს მათ უდიდეს ნაწილს გაცემულ სესხებზე დარიცხული პროცენტები წარმოადგენს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

13. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
მიწის ნაკვეთების ღირებულება	-	1,200,526
პირდაპირი ხელფასი	653,229	501,374
შენობების ღირებულება	-	364,351
მარაგების ღირებულება	119,049	15,853
სულ თვითღირებულება	772,277	2,082,105

14. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ცვეთა და ამორტიზაცია	1,734,347	1,385,357
საერთო და ადმინისტრაციული ხელფასები	1,653,012	1,800,428
კომუნალური და საკომუნიკაციო	714,330	665,858
საკონსულტაციო ხარჯები	136,895	142,180
საგადასახადო ხარჯები	1,115,592	141,187
რემონტის ხარჯები	106,054	109,076
საკანცელარიო ხარჯები	106,288	72,404
საწვავი და ტრანსპორტირება	75,935	70,089
სადაზღვეო ხარჯები	15,744	25,010
ბანკის საკომისიო	1,831	5,357
საიჯარო ხარჯები	-	-
სხვა საერთო ხარჯები	261	1,000
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	5,660,289	4,417,946

ზოგადი ადმინისტრაციული ხარჯების მნიშვნელოვან ნაწილს შეადგენს ხელფასის და ამორტიზაციის ხარჯები. 2018 წლის განმავლობაში ასევე გაიზარდა კომუნალური დანახარჯები, რაც ძირითადად გამოწვეულია კომპანიის აქტივების ზრდით 2017 წელს განხორციელებული შერწყმებით.

გასათვალისწინებელია ის გარემოება რომ, 2017-2018 წლების განმავლობაში კომპანიას არ ქონია სასესხო ვალდებულებები ამგვარად მისი ფინანსური ხარჯები ბანკის საკომისიოთი შემოიფარგლება.

15. ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიის რისკის მენეჯმენტის ფუნქციები იწარმოება, ფინანსური, საოპერაციო და იურიდიული რისკების მიხედვით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკს საპროცენტო რისკს და სხვა საფასურთან დაკავშირებულ რისკებს), ასევე საკრედიტო რისკებს და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებულ რისკებს. ფინანსური რისკის მართვის პირველადი ამოცანაა ჩამოაყალიბოს მისაღები რისკის ლიმიტები და შემდეგ უზრუნველყოს არსებული რისკების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენა. საოპერაციო და იურიდიული რისკ მენეჯმენტის ფუნქციები შედგენილია იმაზე გათვლით რომ მოხდეს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სწორი წარმოება, რათა აცილებული იქნას თავიდან საოპერაციო და იურიდიული რისკები

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივების და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. მენეჯმენტი აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება.

მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარება ნაკლებად მოსალოდნელია ცვლილებები ზოგიერთ კოეფიციენტში კორელაციაშია ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი რომ ცვლილებები სავალუტო კურსებში უარყოფითად შეიძლება აისახოს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიას აქვს გარკვეული ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის სამართავად, ამავდროულად კომპანიის მენეჯმენტი ცდილობს რისკების შემცირებას უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კომპანიის დონეზე მართვით.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს, რომ კომპანია ვერ შეძლებს მის მიერ აღებული ფინანსური ვალდებულების, გასტუმრებას. კომპანიის აქვს ყოველდღიური მოთხოვნები მის ფულად რესურსებზე. მენეჯმენტი აკონტროლებს კომპანიის ფულადი ნაკადების უწყისის ყოველთვიურ ბიუჯეტს და ახდენს მის პროგნოზირებას.

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ექვივალენტებს მენეჯმენტი ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვას აწარმოებენ კომპანიის მფლობელები იმის და მიხედვით თუ როგორი მოთხოვნები აქვთ მათ კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურასთან დაკავშირებით. კომპანია აწარმოებს კაპიტალის სტრუქტურის მართვას მხოლოდ იურიდიული მოთხოვნების გამო იმ იურისდიქციის ფარგლებში სადაც ის ოპერირებს.

16. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება იმ თანხის რაოდენობით, რა თანხადაც შესაძლებელია ფინანსური ინსტრუმენტის გაცვლა/რეალიზაცია მიმდინარე ანგარიშსწორებისას თანაბარი ინფორმაციის მქონე და ნებაყოფლობით მხარეებს შორის გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით. გარდა სალიკვიდაციო ან ძალდატანებითი გაყიდვის ტრანზაქციებისა.

აქედან გამომდინარე ქვემოთ წარმოდგენილი შეფასებები აუცილებლად არ მიუთითებს იმ თანხას, რომელის მიღებაც შეუძლია კომპანიას, რომელიმე ფინანსური ინსტრუმენტის ბაზარზე მისი აქტივების სრული რეალიზაციისას შემთხვევაში.

კომპანიის ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი და საბალანსო ღირებულების შედარება იხილეთ ქვემოთ:

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

დასახელება	31 დეკემბერი 2018		31 დეკემბერი 2017	
	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება
ფული და ფულის ექვივალენტები	3,173,311	3,173,311	2,972,930	2,972,930
დებიტორული მოთხოვნები	1,280,115	1,162,867	1,457,349	1,457,349
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	28,000	28,000	1,360,827	1,360,827
წინასწარ გადახდილი ხარჯები	7,849,484	7,665,660	7,112,967	7,112,967
გადახდილი ავანსები	117,290	117,290	70,696	70,696
კრედიტორული დავალიანება	275,270	275,270	329,251	329,251
	12,723,471	12,422,399	13,304,021	13,304,021

წინასწარ გადახდილი ხარჯები ძირითადად წარმოადგენს კომპანიის სამშენებლო პროექტებზე ქვეკონტრაქტორებისათვის გადახდილ ავანსებს. დღეისათვის ეს პროექტები დამსრულებელ ეტაპზეა და ცხრილში მოყვანილი ავანსების დიდი ნაწილი უკვე გახარჯულია. ამიტომ კომპანიის მენეჯმენტი თვლის რომ გადახდილი ავანსების სამართლიანი და საბალანსო ღირებულება ეთხვევა ერთმანეთს.

17. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც განსაზღვრულია IAS 24 -ით „შენიშვნები დაკავშირებული მხარეების შესახებ“, წარმოადგენს :

- (a) მხარეები, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად, ერთი ან მეტი შუამავალის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამზრახველები); ფლობს წილს კომპანიაში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;
- (b) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივ საწარმო.
- (c) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;
- (d) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
- (e) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- (f) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.
- (g) დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

კომპანიის ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან ძირითადად საერთო დამფუძნებლის მქონე კომპანიებზე გაცემული სესხები წარმოადგენს (შენიშვნა 7). მიუხედავად იმისა რომ სესხები გაცემულია დაკავშირებულ მხარეზე, სესხების საპროცენტო განაკვეთი ითვალისწინებს საბაზრო კონიუქტურას და იგი არ განსხვავდება საერთო საბაზრო პროცენტისაგან მსგავსი ტიპის სესხებზე.

18. საქმიანობის უწყვეტობა

ფინანსური ანგარიშები მომზადდა განგრძობითი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც ნიშნავს იმას, რომ კომპანია შეძლებს, დააკმაყოფილოს საკრედიტო მომსახურების დაფარვის პირობები.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

კომპანია მთელი თავისი საქმიანობის განმავლობაში ზარალზეა, მაგრამ გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ კომპანიის ამოცანას არ წარმოადგენს მოგების მიღება, მისი მთავარი ამოცანაა კურორტზე მიმდინარე სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების ზედამხედველობა.

გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ ინფრასტრუქტურული პროექტის დასრულების შემდეგ სახელმწიფომ შეიძლება მიიღოს გადაწყვეტილება კომპანიის და მისი დამფუძნებლის შერწყმის შესახებ, თუმცა აღნიშნული გადაწყვეტილება ჯერ არ არის მიღებული და ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ მყარი მტკიცებულება ამ გადაწყვეტილების ალბათობის შესახებ.

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

რეპორტის შედგენის თარიღის შემდგომ, შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ -ს შეერწყა 100% წილის მფლობელი შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიურო“.

20. გადაანგარიშება ფინანსური ანგარიშგებისა და სრული შემოსავლის ანგარიშგების შესადარის ინფორმაციაზე

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას მენეჯმენტმა აღმოაჩინა რომ 2017 წლის ფინანსურ ანგარიშგების შედგენისას დაშვებული იყო უზუსტობები:

1. სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში შემოსავალი რეალიზაციიდან დაანგარიშებული იყო დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით და აღნიშნული თანხით შემცირებული იყო საწესდებო კაპიტალი.
2. 2017 წლის ძირითადი საშუალებების ცვეთის დაანგარიშებისას არ იყო გათვალისწინებული ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის ცვლილება, რამაც გამოიწვია 2017 წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ცვეთის ხარჯის გაზრდა.

მენეჯმენტის დასკვნით, აუცილებელია ქვემოთ მოცემული კორექტირებების გატარება რათა ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებმა მიიღონ შესადარისი ინფორმაცია.

გადაანგარიშება ფინანსური ანგარიშგების შესადარის ინფორმაციაზე

	2017 წლის 31 დეკემბერი (კორექტირებამდე)	კორექტირება	2017 წლის 31 დეკემბერი (კორექტირების შემდეგ)
საწესდებო კაპიტალი	102,223,337	1,291,989	103,515,326
აკუმულირებული მოგება (ზარალი)	(6,012,955)	1,953,001	(4,059,954)

გადაანგარიშება სრული შემოსავლის ანგარიშგების შესადარის ინფორმაციაზე

2017 წლის მოგება/ზარალი (კორექტირებამდე)	(733,995)
შემოსავალი რეალიზაციიდან კორექტირება	(1,291,530)
ცვეთის ხარჯის კორექტირება	3,244,990
2017 წლის მოგება/ზარალი (კორექტირების შემდეგ)	1,219,465

**შეზღუდული
პასუხისმგებლობის
საზოგადოება „აქტივების მართვისა და
განვითარების კომპანია“
მმართველობის ანგარიშგება**

(2018 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ინფორმაციის სრულყოფილად წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის, შესაბამისად.
- მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით.
- აგრეთვე მმართველობის ანგარიშგებაში წარდგენილი ინფორმაციის, თანხვედნილობაზე აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგება დირექტორთა საბჭოს მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2019 წლის 25 სექტემბერს

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორი

თეიმურაზ კაციტაძე

25 სექტემბერი 2019 წელი

დამოუკიდებელი მარწმუნებელი ანგარიში

შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის მფლობელებსა და ხელმძღვანელებს:

შესავალი

ჩვენ ჩავატარეთ შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის, შესაბამისად მომზადებული, 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგების დამოუკიდებელი დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად ასევე შიდა კონტროლზე რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი, მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელი არიან კომპანიის მმართველობის ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგების სფერო

ჩვენი პასუხისმგებლობა დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგების საფუძველზე გამოვთქვით მოსაზრება მმართველობით ანგარიშგებაზე ჩვენ ჩავატარეთ გარიგება, მარწმუნებელი გარიგებებისათვის ნებადართული მარწმუნებელი გარიგებების, საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად (მგსს) 3000 (გადასინჯული) ფირმა იყენებს. ხარისხის კონტროლის საერთაშორისო სტანდარტს (ხკსს) 1-ს და შესაბამისად გააჩნია, ხარისხის კონტროლის კომპლექსური სისტემა მათ შორის დოკუმენტირებული პოლიტიკა, და პროცედურები რომლებიც ეხება ეთიკური ნორმების პროფესიული სტანდარტებისა და შესაბამისი საკანონმდებლო და მარეგულირებელი მოთხოვნების დაცვას.

ჩვენ დავიცავით ბუღალტრთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) მიერ გამოცემული პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსით განსაზღვრული, დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული და სხვა ეთიკური ნორმები, რომლებიც დაფუძნებულია პატიოსნების, ობიექტურობის, პროფესიული კომპეტენციისა და სათანადო გულისხმიერების, კონფიდენციალობისა და პროფესიული ქცევის ძირითად პრინციპებზე.

ჩვენ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად აქამდე ჩავატარეთ კომპანიის 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი და გამოვთქვით მოდიფიცირებული მოსაზრება 2018 წლის 25 სექტემბერს. 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ მოიცავს, ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის თარიღის შემდგომ მოვლენების გავლენას.

მმართველობის ანგარიშგებაში აღწერილი ის მოვლენები რომლებიც მოხდა ფინანსურ, ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის თარიღის შემდგომ არ არის ჩვენ მიერ აუდიტირებული.

ჩვენ პროფესიული განსჯის საფუძველზე შევარჩიეთ და განვახორციელეთ პროცედურები, როგორცაა გამოკითხვა ანალიზი და დოკუმენტაციის გადახედვა კომპანიის პოლიტიკების, პროცედურების მეთოდოლოგიებისა და წარდგენილი ინფორმაციის შედარება, ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან ასევე განვახორციელეთ რაოდენობრივი და სხვა მონაცემების გადათვლა შედარება და შეჯერება.

მოსაზრება

ჩვენი აზრით:

- 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.
- 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია.
- მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია თანხვედნითაა 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან

შპს „ინტელექტ-აუდიტის“ სახელით (რეგ. №SARAS-F-583489)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

ლაშა ვეფხვაძე (რეგ. SARAS-A-730184)

25 სექტემბერი 2019 წელი

შპს “აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის” ისტორია, დამფუძნებლები და
მმართველობა

შპს “აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია” (შემდგომში “კომპანია”) წარმოადგენს “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის საფუძველზე ჩამოყალიბებულ სამეწარმეო (კომერციულ) იურიდიულ პირს. კომპანია საქმიანობას ეწევა “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის, საქართველოში მოქმედი სხვა კანონებისა და კანონქვემდებარე აქტებისა და წესების შესაბამისად.

კომპანია (ს/კ 405007200) დაფუძნდა 2013 წლის 30 აგვისტოს შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ (404389372) მიერ (100 პროცენტის წილით, რომლის 100 პროცენტსაც წილს თავის მხრივ ფლობს სახელმწიფო). კომპანიის დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელია თეიმურაზ კაციტაძე. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი და მასში დროთა განმავლობაში

მომხდარი ცვლილებები ასახულია ცხრილში:

წელი	საწესდებო კაპიტალი წლის ბოლოს, ლარი
2013	54 811 003
2014	54 134 652
2015	51 254 436
2016	100 223 491
2017	103 515 325
2018	107 841 012

დაფუძნებიდან კომპანიაში პირველ თვეში შტატში ირიცხებოდა 21 თანამშრომელი, ხოლო საქმიანობის მასშტაბის ზრდასთან ერთად მოხდა თანამშრომელთა რაოდენობის ზრდაც, რომელიც ასახული ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში:

წელი	დასაქმებულთა რაოდენობა წლის ბოლოს
2013	52
2014	64
2015	63
2016	135
2017	108
2018	115

2. შპს “აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის” საქმიანობის აღწერა და ძირითადი მაჩვენებლები

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მის მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონების გაიჯარება (განსაკუთრებულ შემთხვევებში რეალიზაცია) აუქციონების მეშვეობით. მათი სარემონტო-სარეაბილიტაციო ან/და კეთილმოწყობის სამუშაოები, პარტნიორის ან/და საქართველოს მთავრობის თხოვნა-რეკომენდაციების შესრულება წერილებისა და დადგენილებების საფუძველზე.

ერთ-ერთი პირველი გამოწვევა კომპანიისთვის იყო მის კაპიტალში შეტანილი ე.წ. წყნეთის სამთავრობო აგარაკების აუქციონების წესით გაიჯარება და ფაქტიურად

შტატის გაზრდის გარეშე დაფიქსირდა იჯარებიდან შემოსავლების მზარდი დინამიკა:

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით, ლარი
2013	8 265
2014	332 511
2015	429 758
2016	407 155
2017	510 365
2018	664 080
სულ	2 352 134

კომპანია აქტიურად თანამშრომლობს ფიქური კავშირგაბმულობის კომპანიებთან,

კერძოდ: მაქსიმალურად უმოკლეს ვადაში ხორციელდება მათ მიერ წერილობით იჯარისათვის მოთხოვნილი ტერიტორიების მოძიება და კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი პროცედურების შემდეგ გაიჯარება. მიუხედავად იმისა, რომ 2016 წლის აპრილის თვეში, მოხდა მეიჯარესა და მოიჯარეებს შორის შეთანხმება საიჯარო თანხის 20 % შემცირების შესახებ, არსებული იჯარებიდან შემოსავალი მაინც კომპანიის ერთ-ერთი მსხვილი მდგენელია.

--	--

2013	1 079 380
2014	3 526 925
2015	3 597 022
2016	3 232 080
2017	2 960 526
2018	3 022 314
სულ	17 418 247

შპს „ანაკლია“ - შერწყმის მომენტში აკვაპარკი რეალურად ექსპლოატაციისათვის გამოუსადეგარი იყო, კომპანიის მიერ საკუთარი სახსრებით განხორციელდა დაახლოებით 180 000 ლარის ინვესტიცია, შედეგად, აღნიშნულ ობიექტს 2 წლის (სეზონის) მანძილზე ფუნქციონირება არ შეუწყვეტია; შემოსავლების თანხა აქაც მზარდია, თუმცა ჯერ კიდევ არ-არის ათვისებული ობიექტის სრული პოტენციალი.

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით
2016	91 282
2017	152 249
2018	181 626
სულ	425 157

შპს „ავტობაზის“ საკუთრებაში იყო ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. N27ა-ში მდებარე ობიექტი, რომლის რეაბილიტაციის შედეგად ყოველწლიურ საიჯარო შემოსავალს აქვს მზარდი ტენდენცია, მიმდინარეობს ობიექტის პოტენციალის სრული ათვისება.

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით
2016 (23.06.2016-დან)	218 999
2017	473 958
2018	599 867
სულ	1 292 867

კომპანიის მიერ იჯარებიდან მიღებული შემოსავლებს დღგ-ს ჩათვლით აქვს შემდეგი მზარდი სახე

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით (ლარი)
2013	1 483 130
2014	6 115 108
2015	6 360 846
2016	6 596 412
2017	7 068 744
2018	7 471 090
სულ	35 095 331

გარდა იჯარებისა და უძრავი ქონების რეალიზაციისა, კომპანიას უხდება სხვადასხვა

მარაგის რეალიზაცია, კერძოდ ჯართის, და ა.შ., აგრეთვე ენგურის სასტუმროს მომსახურების რეალიზაციაც (ამ უკანასკნელის პოტენციური კიდევ ასათვისებელია, შესაბამისი ინვესტიციების განხორციელების შემდეგ ივარაუდება

შემოსავლების მნიშვნელოვანი ზრდა)

წელი	სხვადასხვა რეალიზაცია დღგ-ს გარეშე, ლარი
2016	298 064
2017	49 765
2018	15 464
სულ	363 293

კომპანიას თავის ანგარიშებზე განთავსებული „თავისუფალი“ თანხებიდან შესაბამისი

საანაზრე ხელშეკრულებებით (მნიშვნელოვანი წილი) და მონათესავე კომპანიებზე სესხის გაცემით (პარტნიორის ნებართვებით) წლების მიხედვით მიღებული აქვს

სარგებელი:

წელი	საპროცენტო სარგებელი
2013	61 068
2014	283 640
2015	127 364
2016	600 887
2017	530 463
2018	82 511
სულ	1 685 933

კომპანია დაფუძნების დღიდან მონაწილეობს სხვადასხვა სახელმწიფოებრივად მნიშვნელოვან პროექტში.

2016-2017 წლებიდან კომპანია აქტიურად არის ჩართული ორ სახელმწიფოებრივ პროექტში, რაშიც გაწეულია სოლიდური ხარჯები:

წელი	ბიზნეს-სახლი	ეკონომიკის სამინისტროს პროექტი	სულ
2016	1 268 165	49 545	1 317 710
2017	4 193 229	570 622	4 763 851
2018	1 510 583	56 000	1 566 583
სულ	6 971 977	676 167	7 648 144

კომპანიის მიერ ეკონომიკური საქმიანობისათვის გაწეული ხარჯებიდან ერთ-ერთი მსხვილი კომპონენტია კომუნალური ხარჯები და დაცვის მომსახურება

წელი	გაწეული მომსახურება დღგ-ს გარეშე, ლარი
2013	43 346
2014	357 830
2015	385 634
2016	487 772
2017	659 764
2018	734 019
სულ	2 668 365

მზარდი ტენდენცია მეტ წილად გამოწვეულია შერწყმული კომპანიების გამო. უფრო დეტალურად ხარჯები აღწერილია ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში:

რაც შეეხება ბიუჯეტში გადახდილ თანხებს, კომპანიას 2013-2018 წლებში ბიუჯეტში გადახდილი აქვს 7 633 759 ლარი:

წელი	ბიუჯეტში გადახდილი თანხები, ლარი
2013	286 497
2014	1 261 613
2015	2 729 057
2016	1 254 566
2017	538 906
2018	1 563 120
სულ	7 633 759

3. კომპანიის განვითარების გეგმები

პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ 2018-2021 წლების კომპანიის სტრატეგიული განვითარების მიზანი არ არის ბიზნესის სექტორთან კონკურენციაში შესვლა და ადგილის დამკვიდრება, პირიქით ყველა ქმედება პირდაპირ, ან ირიბად ხელს შეუწყობს ქვეყანაში მცირე და საშუალო ბიზნესის განვითარებას.

2018-2021 წლების სტრატეგიული განვითარების გეგმა დაფუძნებულია კომპანიის ძირითად მიზნებზე და ამოცანებზე, რომელიც დამყარებულია სამ ძირითად მიმართულებაზე:

1. შემოსავლების გაზრდის, ქონების მოვლა-პატრონობის, საპრივატიზაციო ღირებულების გაზრდის ან/და უსაფრთხოების დაცვის მიზნით, კომპანიის საკუთრებაში არსებული ობიექტების რეაბილიტაცია და ეფექტური მართვა.

2. სახელმწიფოსათვის მნიშვნელოვანი ეკონომიკური აქტივობების ხელშეწყობის მიზნით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ინიციატივების - კონკრეტული პროექტების განხორციელება კომპანიის სახსრებით, მათ შორის შენობა - ნაგებობების სარეაბილიტაციო ან სადემონტაჟო სამუშაოები.

3. ტურიზმთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის განვითარების ხელშეწყობის ფარგლებში, საქართველოს გზებზე (ტურისტულ მარშრუტებზე) მოსასვენებელი/ გასაჩერებელი კონკრეტული ლოკაციების მოწყობა - განვითარება.

პირველი მიმართულების ფარგლებში დაგეგმილია:

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

რეაბილიტაციას ჩაუტარდა აუზებს და ძირითადი კორპუსს, სამუშაოების ვადა განსაზღვრულია 2019 წლის ზაფხულის სეზონის გახსნამდე, 2018-2019 წლები; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 500 000 ლარი.

- წყნეთის ყოფილი სამთავრობო აგარაკების რეაბილიტაცია და განვითარება.

მოგეხსენებათ ხსენებული ობიექტს 2013 წლამდე არ ქონდა კომერციული დანიშნულება და იგი ემსახურებოდა სახელმწიფო აპარატს, ხელისუფლების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით მოეხსნა პირვანდელი ფუნქცია და შემოტანილი იქნა შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“, ხოლო მოგვიანებით შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის“ კაპიტალში, რის შემდეგაც ობიექტს მიეცა კომერციული დატვირთვა, კერძოდ ელ. აუქციონის წესით იჯარით გაიცემოდა საცხოვრებელ ფართები და ყოველ მომდევნო წელს იზრდებოდა საიჯარო შემოსავლები, მაგ. 2017 წლის მაისი - 5 სექტემბრის საიჯარო შემოსავალი შეადგენდა

270 000 ლარს, 2018 წლის ანალოგიური პერიოდი 300 000 ლარს.

ხსენებულ ობიექტს გააჩნია გაცილებით მეტი პოტენციალი, რისთვისაც საჭიროა გარკვეული სარეაბილიტაციო და სამშენებლო სამუშაოების წარმოება, რითიც გაიზრდება, როგორც საიჯარო შემოსავლები, ისე მისი პრივატიზაციის შემთხვევაში სარეალიზაციო ფასი.

სარეაბილიტაციო სამუშაოები ძირითადად შეეხება სასმელი წყლის ქსელის მოწესრიგებას, საცხოვრებელი სახლების სარემონტო სამუშაოებს, სადაც ამის აუცილებლობა გამოიკვეთება, ტერიტორიაზე არსებული დამხმარე შენობა ნაგებობის საცხოვრისად გადაკეთებას და 6 ერთეული ახალი საცხოვრებელი კოტეჯის აშენებას.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

სასმელი წყლის ქსელის მოწესრიგება - 2018-2019 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 50 000 ლარი.

საცხოვრებელი სახლების სარემონტო სამუშაოები - 2018-2020 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 40 000 ლარი.

შენობა ნაგებობის საცხოვრისად გადაკეთება - 2018-2019 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 100 000 ლარი.

ახალი საცხოვრებელი კოტეჯების აშენება და სათანადო ავეჯით აღჭურვა - 2018-2021

წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 800 000 ლარი.

- ქ. თბილისი, ალექსიძის ქუჩა N1-ში მდებარე უძრავი ქონების უკანონო მფლობელებისაგან გათავისუფლება და სარემონტო სამუშაოების წარმოება შემდგომი განკარგვის მიზნით.

აღნიშნული შენობა, მისი მდებარეობის გათვალისწინებით მიმზიდველია, როგორც საოფისე ფართების გაიჯარების კუთხით, ისე საპრივატიზაციო თვალსაზრისით, შენობის საერთო ფართია 11 781 კვ.მ. შენობის საკმაოდ დიდი ნაწილი (დაახლოებით

3500 კვ.მ.) უკანონოდ აქვთ დაკავებული დევნილებს და სოციალურად დაუცველ

პირებს (ჩვენს მიერ დევნილთა სამინისტროსთან ერთად განხორციელდა მაცხოვრებელთა აღწერა, რომლის შედეგად გამოირკვა, რომ დევნილთა უმეტესობა თავის დროზე დაკმაყოფილებულნი არიან საცხოვრისებით ან ფულადი კომპენსაციებით), შენობის ნაწილი (დაახლოებით 3,200 კვ.მ.) ასევე დაკავებული აქვთ ამ შენობის ყოფილ მფლობელებს ი. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სსიპ „მ. ნოდის გეოფიზიკის ინსტიტუტის“, რომელთა მიმართებაშიც ასევე გასარკვევია შენობაში დარჩენის საკითხი, კომპანია რეალურად განკარგავს 5081 კვ. მ.-მდე ფართს, საიდანაც იჯარით გაცემულია 3 015 კვ.მ. ფართი, გარკვეული ფართების გაიჯარება მოხდება შესაბამისი სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შემდეგ.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

პირველი ეტაპის 500 კვ.მ ფართის სარემონტო სამუშაოები - 2019 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 200 000 ლარი.

უკანონო მფლობელობიდან ფართების გამოთხოვა (დევნილების და სხვა პირების გაყვანა, მათ შორის კომპენსაციისა და სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენებით, შესაბამისი პოლიტიკური გადაწყვეტილების შემთხვევაში) და სარემონტო სამუშაოები

- 2019-2021 წელი; ღონისძიებების სავარაუდო ღირებულება 1 700 000 ლარი,

ბიუჯეტის დაზუსტდება მოხდება პროცესების გააქტიურებისთანავე.

• ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქუჩა N27ა (ყოფილი ავტობაზა) კანონმდებლობის შესაბამისად სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის დამონტაჟება და ავტოპარკინგის ფუნქციის გაფართოება.

ობიექტი მდებარეობს ე.წ. ელიავას ბაზრობასთან, სადაც მნიშვნელოვან პრობლემას წარმოადგენს ავტო-პარკინგი, აღნიშნული ტერიტორიის დიდი ნაწილი ამჟამადაც გამოიყენება, როგორც ავტო-პარკინგი, თუმცა ობიექტს აქვს პოტენციური გაიზარდოს ავტომანქანების ტევადობა და განვითარდეს, როგორც თანამედროვე სისტემებით აღჭურვილი ავტო-პარკინგი, არსებული მდგომარეობით პარკინგიდან ყოველთვიური შემოსავალი გავზარდეთ მინიმუმ ოთხჯერ და თვეში შეადგენს დაახლოებით 15 000 ლარს.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სავალდებულო სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის მოწყობა - 2018-2019 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 200 000 ლარი.

სარეაბილიტაციო - სარემონტო სამუშაოები ავტო-პარკინგის განვითარებისთვის - 2018-2021 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 250 000 ლარი.

- მეტეის ყოფილი სამთავრობო რეზიდენცია.

საჭიროებს სარეაბილიტაციო და სახანძრო უსაფრთხოებისათვის საჭირო სამუშაოებს, შესაბამისი საექსპერტო კვლევის შედეგად.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

სიგნალიზაციის სისტემის შეკეთება და სარეაბილიტაციო სამუშაოები - 80 000 ლარი.

- ენგურის სასტუმრო, წალენჯიხის რაიონი, სოფელი ფოცხოეწერი.

სასტუმრო მდებარეობს ენგურის წყალსაცავთან, შენობის მდგომარეობა სავალალოა,

საჭიროებს სარეაბილიტაციო და სახანძრო უსაფრთხოებისათვის საჭირო სამუშაოებს,

იმ შემთხვევაში თუ უმოკლეს ვადებში არ მოხდება მისი პრივატიზება, შენობის მდგრადობის შენარჩუნების მიზნით, მიზანშეწონილად მიგვაჩნია სარემონტო სამუშაოების განხორციელება, რაც ასევე პრივატიზების შემთხვევაში გაზრდის მის სარეალიზაციო ღირებულებას.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

2018-2019 წლები; სარეაბილიტაციო და სახანძრო უსაფრთხოებისათვის საჭირო სამუშაოები - 170 000 ლარი.

- ქ. თბილისი, წერეთლის გამზ. N142-ში მდებარე (ყოფილი სამთო ქიმიის) შენობის სარემონტო სამუშაოები და კანონმდებლობის შესაბამისად სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის დამონტაჟება.

შენობაში ვფლობთ 3590 კვ.მ ფართს, მისი მდებარეობისა და მრავალწლიანი ფუნქციური დატვირთვის გათვალისწინებით, საკმაოდ დიდი მოთხოვნაა საოფისე ფართებზე, თუმცა შენობის ამჟამინდელი მდგომარეობა არ იძლევა საშუალებას დაიტვირთოს შენობა მაღალი საიჯარო ღირებულებებით.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის მოწყობა - 2018 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 20 000 ლარი.

სარემონტო - სარეაბილიტაციო სამუშაოები - 2018-2020 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 120 000 ლარი.

მეორე მიმართულების ფარგლებში დაგეგმილია:

- კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის მქონე, ყოფილი საბალეტო სკოლის, (ქ.

თბილისი, ჩუბინაშვილის ქ. N49) სარეაბილიტაციო - გამაგრებითი სამუშაოები.

გამაგრებითი - სარეაბილიტაციო სამუშაოები (იგულისხმება მხოლოდ შენობის მდგრადობის აღდგენა), ამ ეტაპზე მიმდინარეობს საპროექტო დოკუმენტაციის შეთანხმების პროცედურა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროსთან.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

გამაგრებითი - სარეაბილიტაციო სამუშაოები - 2019 - 2020 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 1500 000 ლარი.

- უსაფრთხოების ან/და კონკრეტული ტერიტორიების იერსახის გაუმჯობესების მიზნით სადემონტაჟო სამუშაოების განხორციელება.

2018 - 2019 წლებში დაგეგმილია 9 ობიექტის სადემონტაჟო სამუშაოები, აქედან შვიდი ობიექტი მდებარეობს კახეთის რეგიონში, ორი ობიექტი შიდა ქართლის რეგიონში, ყველა ეს ობიექტი მდებარეობს სტრატეგიულ გზებთან ახლოს, აუდიტის მიერ შეფასებულია ობიექტების მეორადი მასალების ღირებულება და მიმდინარეობს ფასთა გამოკითხვის პროცედურის მომზადება (სადემონტაჟო სამუშაოების ბიუჯეტი განისაზღვრება ფასთა გამოკითხვის შედეგად).

ასევე დაწყებულია 21 ობიექტის კომპანიის კაპიტალში შემოტანის პროცესი, შემდგომში ამ ობიექტების დემონტაჟის მიზნით, რომელიც განხორციელდება 2019 წელს.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

2019-2021 წლები; სადემონტაჟო სამუშაოების დაახლოებითი ბიუჯეტი 400 000 ლარი, ზუსტი ბიუჯეტი განისაზღვრება აუდიტის დასკვნისა და ფასთა გამოკითხვის შედეგად.

ზემოხსენებული პროცესი ამ ეტაპზე შეჩერებულია, დაგეგმილი სადემონტაჟო სამუშაოები მხოლოდ იმ შემთხვევაში განხორციელდება, თუ მიღებული იქნება შესაბამისი გადაწყვეტილება.

მესამე მიმართულების ფარგლებში წარმოგიდგენთ შემდეგ წინადადებას:

მოგეხსენებათ ტურიზმის განვითარება ქვეყნის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან პრიორიტეტს წარმოადგენს. ამასთან, ბოლო დროს დაფიქსირებულმა ტურისტული ნაკადების რაოდენობის ზრდამ კიდევ უფრო აქტუალური გახადა ქვეყანაში შესაბამისი ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარება.

სამწუხარო რეალობაა ისიც, რომ საქართველოს გზებზე, ტურისტულ მარშრუტების უმრავლესობაზე არ არის განვითარებული მოსასვენებელი/გასაჩერებელი ლოკაციები შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.

როგორც ჩანს მსხვილი ბიზნესის ინტერესს არ წარმოადგენს ზემოხსენებული პროექტების განხორციელება, ხოლო მცირე და საშუალო ბიზნესი კვლავ დაკვირვების რეჟიმშია, არ ჩქარობს გადაწყვეტილების მიღებას და ტურისტული ნაკადის ზრდის მოლოდინშია, რათა მოახდინონ რისკების მინიმიზაცია, ასეთმა მიდგომამ და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის არ არსებობამ კი შესაძლებელია უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ტურისტთა ნაკადის ზრდაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩვენი კომპანიის მატერიალური და ადამიანური რესურსების გათვალისწინებით, ვფიქრობთ კარგი შესაძლებლობა იქნებოდა სახელმწიფომ, სწორედ ჩვენი კომპანიის მეშვეობით გაუკეთოს ხსენებულ საკითხს ინიცირება, კერძოდ საპილოტოდ ავიღოთ ორი კონკრეტული ლოკაცია (ლოკაციები შეირჩევა ტურიზმის დეპარტამენტთან ერთად), შემუშავებული კონცეფციის და შესაბამისი პროექტის საფუძველზე, რაც შეიძლება მინიმალური დანახარჯებით მოვაწყოთ სათანადო ინფრასტრუქტურა, კერძოდ, საპირფარეშო, საშხაპე, გასახდელი, სავაჭრო ფართები, სწრაფი კვების ობიექტი, უფასო უკაბელო ინტერნეტი, მოსასვენებელი, საინფორმაციო დაფები კონკრეტულ მარშრუტების, საპარკინგე და კარვების ადგილები, საპიკნიკე ადგილები და ა. შ., ვმართოთ გარკვეული პერიოდი, არანაკლებ ექვსი თვე, პროექტის კომერციული თვალსაზრისით გამართლების შემთხვევაში, მოვახდინოთ მისი, როგორც უძრავი ქონების და ბიზნესის პრივატიზაცია ან გავცეთ იჯარით, ხოლო ბიზნესის წარუმატებლობის შემთხვევაში, მოვახდენთ მხოლოდ უძრავი ქონების პრივატიზებას.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

პროექტის განხორციელების ვადა 2018 - 2020 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 500 000 ლარი.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, 2018-2021 წლებში, კომპანია პრიორიტეტად ისახავს:

ა) კომპანიის მობილობის და ეფექტურობის გაზრდას, როგორც საკადრო ისე ხარჯების ოპტიმიზაციის და მარეგლამინტირებელი დოკუმენტების სრულყოფით;

ბ) გაიჯარებული და გასაიჯარებელი ობიექტების ინტენსიურ მონიტორინგს და მონიტორინგთან დაკავშირებული ბიზნეს-პროცესის, მათ შორის „უძრავი ქონების ბაზის“ სრულყოფას;

გ) მობილური და ინტერნეტ-კავშირგაბმულობის კომპანიებისათვის ახალი ობიექტების მოძიების, აზომვის, რეგისტრაციისა და გაიჯარების პროცესის გაგრძელებას.

დ) კომპანიის შემოსავლების ზრდას და შესაბამისად, დივიდენდების გაცემას პარტნიორზე, რომლის საბოლოო ბენეფიციარიც იქნება სახელმწიფო ბიუჯეტი.

ზემოაღნიშნული ღონისძიებები განხორციელდება, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი მისაღები იქნება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ეკონომიკური პოლიტიკის ფარგლებში.

დირექტორმა მმართველობითი ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2019 წლის 25 სექტემბერს.

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანიის“
დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელი

თეიმურაზ კაციტაძე

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი

აუდიტორის დასკვნა

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

ქ.თბილისი

2019

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

სარჩევი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე.....	3
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	7
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	8
კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება	9
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	10
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები	11-29
1. შესავალი.....	11
2. მომზადების საფუძველი	11
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები	18
4. გამოცემული ახალი ან რედაქტირებული სტანდარტები და განმარტებები	18
5. ძირითადი საშუალებები.....	22
6. სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	23
7. გაცემული მოკლევადიანი სესხები	23
8. სავაჭრო მოთხოვნები და გადახდილი ავანსები.....	23
9. წინასწარ გაწეული ხარჯები	24
10. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	24
11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	25
12. შემოსავალი	25
13. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება.....	26
14. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	26
15. ფინანსური რისკის მართვა.....	26
16. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება	27
17. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	28
18. საქმიანობის უწყვეტობა.....	28
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები	29
20. გადაანგარიშება ფინანსური ანგარიშგებისა და სრული შემოსავლის ანგარიშგების შესადარის ინფორმაციაზე.....	29

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და კაპიტალის ცვლილებას ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, სააღრიცხვო პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე მუშაობის უნარის შეფასებაზე;
- ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:
- კომპანიის ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისობას.
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 25 სექტემბერს.

ხელმძღვანელობის სახელით

თეიმურაზ ჯაფარიძე

დირექტორის მ/შ

2019 წლის 25 სექტემბერი

თბილისი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის პარტნიორებსა და ხელმძღვანელობას

მოდიფიცირებული მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი. ანგარიშგება შედგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, რომელთა შორისაა ყველა მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, გარდა მოდიფიცირებული მოსაზრების საფუძველის აზრით არსებული გარემოებებისა სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

კომპანიას არ ქონდა გაკეთებული მისი კუთვნილი აქტივების შეფასება მათი სამართლიანი ღირებულების დადგენის მიზნით, თუმცა გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ კომპანიის ბალანსზე აღრიცხული აქტივების უდიდეს ნაწილს უძრავი ქონება წარმოადგენს და მისი ღირებულება არ იცვლება მკვეთრად დროთა განმავლობაში, აღნიშნული გარემოება არ გვაძლევს საშუალებას დასაბუთებულად ვიმსჯელოთ აქტივების ღირებულებაზე.

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISAs) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ორგანიზაციისაგან ბუღალტრთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ შესაბამისად. გარდა ამისა ჩვენ შევასრულეთ აღნიშნული კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოდიფიცირებული მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშში შესულ ინფორმაციას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და მასზე ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას. ხელმძღვანელობის რეპორტი მოგვეწოდება წინამდებარე აუდიტორული დასკვნის გამოცემის შემდეგ.

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე სხვა ინფორმაციას არ მოიცავს და მასზე რაიმე სახის თვალსაზრისს არ გამოვხატავთ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი მოვალეობაა, გავცნოთ სხვა ინფორმაციას და, იმავდროულად, დავასკვნათ, ხომ არ არის სხვა ინფორმაცია ფინანსური ანგარიშგების ან აუდიტის პროცესში მოპოვებულთან არსებითად შეუსაბამო ან სხვაგვარად მნიშვნელოვნად არაზუსტი.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას. ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარ განზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ს ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ს ხელმძღვანელობას ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

შპს „ინტელექტ-აუდიტის“ სახელით (რეგ. №SARAS-F-583489)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

ლაშა ვეფხვაძე (რეგ. SARAS-A-730184)

25 სექტემბერი 2019 წელი




შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	90,695,976	86,491,621
ინვესტიციები		-	-
არამატერიალური აქტივები		22,644	26,033
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები		90,718,620	86,517,654
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	6	218,504	292,651
გადახდილი ავანსები		117,290	70,696
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	7	28,000	1,360,827
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	8	1,162,867	1,457,349
წინასწარ გადახდილი ხარჯები	9	7,665,660	7,112,967
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	3,173,311	2,972,930
მთლიანი მიმდინარე აქტივები		12,365,633	13,267,420
სულ აქტივები		103,084,253	99,785,074
ვალდებულებები და კაპიტალი			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	275,270	329,251
გადასახდელი ხელფასები		-	450
საგადასახადო და საბაჟო ვალდებულებები		-	-
მთლიანი მოკლევადიანი ვალდებულებები		275,270	329,701
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები		-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-
მთლიანი ვალდებულებები		275,270	329,701
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		107,841,013	103,515,326
აკუმულირებული მოგება (ზარალი)		(4,059,954)	(5,279,420)
მიმდინარე პერიოდის მოგება (ზარალი)		(972,076)	1,219,467
მთლიანი კაპიტალი		102,808,983	99,455,373
მთლიანი ვალდებულებები და კაპიტალი		103,084,253	99,785,074

ხელმძღვანელობის სახელით:

თეიმურაზ გვინაძე
დირექტორი

2019 წლის 25 სექტემბერი
თბილისი, საქართველო

ხვიზა ლომიძე
ფინანსური მენეჯერი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება " აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია "

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი რეალიზაციიდან	12	6,655,004	7,203,026
სულ შემოსავალი		6,655,004	7,203,026
პირდაპირი დანახარჯები			
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	13	(119,049)	(1,580,731)
პირდაპირი ხელფასი		(653,229)	(501,374)
სულ პირდაპირი დანახარჯები		(772,277)	(2,082,105)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები			
ცვეთა და ამორტიზაცია		(1,734,347)	(1,385,357)
საერთო და ადმინისტრაციული ხელფასები	14	(1,653,012)	(1,800,428)
კომუნალური და საკომუნიკაციო		(714,330)	(665,858)
საკონსულტაციო ხარჯები		(136,895)	(142,180)
საგადასახადო ხარჯები		(1,115,592)	(141,187)
რემონტის ხარჯები		(106,054)	(109,076)
საკანცელარიო ხარჯები		(106,288)	(72,404)
საწვავი და ტრანსპორტირება		(75,935)	(70,089)
სადაზღვეო ხარჯები		(15,744)	(25,010)
ბანკის საკომისიო		(1,831)	(5,357)
სხვა საერთო ხარჯები		(261)	(1,000)
სულ ხარჯები		(5,660,289)	(4,417,946)
არასაოპერაციო შემოსავლები	12	359,326	555,834
არასაოპერაციო ხარჯები		(1,553,841)	(39,342)
მოგება / (ზარალი) დაბეგვრამდე		(972,076)	1,219,467
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება		(972,076)	1,219,467
სრული შემოსავალი / (ხარჯი)		(972,076)	1,219,467



თეიმურაზ კაციტაძე
დირექტორის მოადგილე

ხელმოწერა
ფინანსური მენეჯერი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება " აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია "

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
01 იანვარი, 2017	100,223,491	(5,148,958)	95,074,533
პერიოდის მოგება		1,219,006	1,219,006
შენატანები კაპიტალში	10,944,643		10,944,643
კაპიტალის შემცირება	(7,652,809)		(7,652,809)
დივიდენდის გაცემა		(130,000)	(130,000)
31 დეკემბერი, 2017 (გადაანგარიშებული)	103,515,325	(4,059,952)	99,455,373
პერიოდის მოგება		(972,076)	(972,076)
შენატანები კაპიტალში	9,456,644		9,456,644
კაპიტალის შემცირება	(5,080,797)		(5,080,797)
დივიდენდის გაცემა		(50,160)	(50,160)
31 დეკემბერი, 2018	107,891,172	(5,082,189)	102,808,984



ხელმძღვანელობის სახელით:

თეიმურაზ კაციტაძე
დირექტორი

2019 წლის 25 სექტემბერი
თბილისი, საქართველო

ხვიზა ლომიძე
ფინანსური მენეჯერი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება " აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია "

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი ნახადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
კლიენტებისგან მიღებული ფული	7,665,195	6,905,330
მომწოდებლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები	(3,974,659)	(7,203,501)
თანამშრომლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები	(1,755,843)	(1,962,701)
გადახდილი გადასახადები	(1,563,120)	(538,906)
საბანკო ხარჯები	(1,432)	(4,529)
წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები	370,141	(2,804,307)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების არამატერიალური აქტივების რეალიზაცია	265,874	446,900
ძირითადი საშუალებების არამატერიალური აქტივების შეძენა	(776,895)	-
ინვესტირება სხვა საწარმოში		(154,193)
სესხების გაცემა	(323,040)	(1,219,231)
გაცემული სესხების დაბრუნება	632,000	-
მიღებული პროცენტები	332,741	460,993
წმინდა საინვესტიციო ფულადი ნაკადები	130,679	(465,531)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
გაცემული დივიდენდები	(50,160)	(130,000)
კაპიტალის შემცირება	(250,000)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(300,160)	(130,000)
წმინდა ცვლილება ფულად სახსრებში	200,660	(3,399,838)
ფულადი სახსრები პერიოდის დასაწყისში	2,972,931	6,361,119
მოგება / (ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან	(279)	11,650
ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს	3,173,312	2,972,931

ხელნაწილის სახელით:

თეიმურაზ ჯგერაძე
დირექტორის მოადგილე

2019 წლის 25 სექტემბერი
თბილისი, საქართველო

ხვიკა ლომიძე
ფინანსური მენეჯერი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

1. შესავალი

კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ (კომპანია) რეგისტრირებულია საქართველოში როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანია დაფუძნდა 2013 წლის 30 აგვისტოს. კომპანიის ბიზნეს და იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, კოსტავას ქ., №70. კომპანიის ერთადერთ დამფუძნებელს და 100% წილის მფლობელს წარმოადგენს შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიურო“, რომელიც თავის მხრივ სახელმწიფოს 100% მფლობელობაში მყოფი კომპანიაა.

კომპანია საქმიანობს სამი ძირითადი მიმართულებით:

- კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივების მართვა და გაიჯარება ელექტრონული ან საჯარო აუქციონის წესით.
- სახელმწიფო მნიშვნელობის პროექტების განხორციელება - სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული შენობების რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია საზოგადოებრივი და პარტნიორის ინტერესების გათვალისწინებით.
- მობილური ოპერატორების მოთხოვნის საფუძველზე კავშირგამბულობის ზონების გაზრდის ხელშეწყობა.

საანგარიშგებო ვალუტა

კომპანიის ოფიციალური ვალუტა არის - ქართული ლარი (GEL). გარიგებები უცხოურ ვალუტაში თავდაპირველად აღირიცხება ოფიციალურ ვალუტაში გარიგების დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი მიმდინარე კურსით. ფულადი საშუალებები უცხოურ ვალუტაში ანგარიშგების დღისათვის კონვერტირდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი საანგარიშო დღის სავალუტო კურსით. კურსის ყველა სხვაობა, რომელიც წარმოიშობა ანგარიშსწორებისას, ჩაითვლება მოგებაში ან ზარალში.

უცხოური ვალუტის ფულადი ნაშთის კონვერტაციისათვის გამოყენებული ძირითადი გაცვლითი კურსი არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი, 2018	31 დეკემბერი, 2017
1 USD/GEL	2.6766	2.5922
1 EUR/GEL	3.0701	3.1044

2. მომზადების საფუძველი

განგაძვლება შესაბამისობის თაობაზე

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") მიხედვით, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ ("ბასს").



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

გაანგარიშების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების პრინციპის საფუძველზე, გარდა ზოგიერთი ფინანსური ვალდებულებებისა, რომლებიც წარმოდგენილია მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ღირებულებით.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

მენეჯმენტმა მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები ფუნქციონირებადი საწარმოს განგრძობითობის რისკის დაშვებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, ფულადი სახსრების მოძრაობა, კომპანიის ოპერაციების ზარალიანობა და საჭიროების შემთხვევაში, ადგილობრივ ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, ანგარიშის პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი შეფასების პირობები

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

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

იმ ფინანსური აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომლისთვისაც არ არსებობს ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასების შესახებ გამოიყენება სხვადასხვა შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი, ან მოდელები დაფუძნებული ბოლო პერიოდში დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტორების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება. შეფასების მეთოდები შეიძლება საჭიროებდეს დაშვებებს, რომელიც დაკვირვებადი ბაზრის ინფორმაციით არ დასტურდება. შენიშვნები კეთდება მსგავსი განსაკუთრებული მიზნის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტების შესახებ, იმ შემთხვევაში თუ მსგავსი დაშვების შეცვლა უფრო გონივრულად დასაშვებია ალტერნატივით გამოიწვევს მნიშვნელოვან სხვაობას მოგებაში, შემოსავალში, მთლიან აქტივებში ან მთლიან ვალდებულებებში.

ტრანზაქციის დანახარჯები არის ფინანსური ინსტრუმენტის შემენაზე, გამოშვებაზე ან რეალიზაციაზე პირდაპირ მიკუთვნებადი ნამატი ხარჯები. ნამატი ხარჯი არის დანახარჯი, რომელზეც არ გაიწეოდა ტრანზაქცია, რომ არ მომხდარიყო. ტრანზაქციის ხარჯები შეიცავს შუამავლისთვის (გაყიდვების შუამავლად დასაქმებული თანამშრომლის ჩათვლით), მრჩეველის, ბროკერისა და დილერისათვის გადახდილ მოსაკრებელს და საკომისიოს, მარეგულირებელი სააგენტოების და ფასიანი ქაღალდების გაცვლის გადასახადს, სატრანსფერო გადასახადს. ტრანზაქციის ხარჯი არ შეიცავს ვალდებულების პრემიუმს ან ფასდაკლებას, ფინანსირების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ თუ ფლობის ხარჯს.

ამორტიზებული ღირებულება არის სხვაობა ფინანსური ინსტრუმენტის პირველად აღიარების თანხასა და ძირის გადახდას შორის, დამატებული დარიცხული პროცენტი და ფინანსური აქტივის შემთხვევაში ასევე გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგის ჩამოწერა. დარიცხული პროცენტი შეიცავს პირველადი აღიარებისას განსაზღვრული ტრანზაქციის ღირებულებისა და სარგებლიანობის ვადის ამოწურვისთვის განსაზღვრული ნებისმიერი პრემიუმის ან ფასდაკლების თანხას, რომელიც საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული პრემიუმის ან ფასდაკლების ჩათვლით (წარმოქმნილს მომხდარი გადასახადების ჩათვლით), ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი. ინვალუაცია და მისი დაკავშირებული პუნქტების მიმდინარე ღირებულებაში.



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

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

ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიან ღირებულებას დამატებული ტრანზაქციის დანახარჯები. თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიან ღირებულებას ყველაზე კარგად ასახავს ტრანზაქციის ფასი. სარგებელი ან დანაკარგი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ მაშინ თუ არსებობს სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის, რომელიც შეიძლება გამოიკვეთოს მსგავს ინსტრუმენტებზე სხვა მიმდინარე საბაზრო ტრანზაქციებზე დაკვირვებით, ან შეფასების მეთოდით, რომლის შემავალი მონაცემები შეიცავს მხოლოდ ინფორმაციას დაკვირვებადი ბაზრებიდან.

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

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც

ა) მოხდება აქტივის გამოსყიდვა, ან აქტივისგან მისაღები ფულადი ნაკადები სხვა მიზეზით ამოიწურება;
ბ) კომპანიამ გადასცა აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების უფლება ან შევიდა შუამავლის გარიგებაში, როდესაც

1) ასევე გადასცემს აქტივის ფლობის სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან წილს, ან

2) არც გადასცემს, მაგრამ არც იტოვებს სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან რისკებს, მაგრამ ასევე უარს ამბობს კონტროლზე. კონტროლი ნარჩუნდება, იმ შემთხვევაში თუ მეორე მხარეს არ აქვს უფლება მთლიანი აქტივის მესამე პირზე რეალიზაციის, რეალიზაციაზე გარკვეული შეზღუდვების დაწესების გარეშე.



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება

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

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

თუკი მოხდა ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული გაუფასურებული ფინანსური აქტივის პირობების გადახედვა ან სხვაგვარად მოდიფიკაცია მეორე მხარის ფინანსური სირთულეების გამო, გაუფასურება გამოითვლება პირობების ცვლილებამდე არსებული თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

გაუფასურების დანაკარგი ყოველთვის აღიარდება სარეზერვო ანგარიშზე აქტივის საბალანსო ღირებულების მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების (რომელიც არ შეიცავს მომავალ საკრედიტო დანაკარგებს, რომელიც ჯერ არ მომხდარა) აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო

განაკვეთით დისკონტირებულ ღირებულებამდე ჩამოსაწერად. უზრუნველყოფილი ფინანსური აქტივის მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების გამოთვლა მოიცავს უზრუნველყოფილი აქტივისგან მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს, გამოკლებული მისი მიღების და რეალიზაციის დანახარჯები, იმის მიუხედავად არის თუ არა უზრუნველყოფილი აქტივის მოსალოდნელი რეალიზაცია.

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

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

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფულადი საშუალებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით გამოყენებით. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი საშუალებებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშების მიხედვით. შეზღუდული ნაშთები რომელთა გამოყენება არ შეიძლება 12 თვის



14

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

განმავლობაში ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლითი ტრანზაქციებში გამოყენებისაგან აღიარდება ბალანსზე როგორც სხვა გრძელვადიანი მოვლენები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ ხდება მათი შეფასება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი. გაუფასურების რეზერვი იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძველი, რომ კომპანია ვერ მიიღებს თავდაპირველი შეთანხმებით განსაზღვრულ შესაბამის თანხას.

გაუფასურების რეზერვის თანხა არის სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებული მისი მომავალი ფულადი ნაკადების ახლანდელ ღირებულებას შორის. აქტივის მიმდინარე ღირებულება მცირდება რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით, და ზარალის თანხა აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. როდესაც სავაჭრო მოთხოვნების მიღება შეუძლებელია, ის ჩამოიწერება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. შემდგომი აღდგენები დარეზერვებული მოთხოვნებიდან კრედიტდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები აღირიცხება მათ თავდაპირველ თვითღირებულებას, დაკლებული დაგროვილი ცვეთა ან/და გაუფასურების ღირებულებით. ძირ. საშუალების თვითღირებულება შედგება მშენებლობის ხარჯის ან შესყიდვის ფასისგან, მასთან დაკავშირებული იმპორტის გადასახადების, გამოუქვითავი გადასახადების და სხვა პირდაპირი ხარჯების ჩათვლით. ნებისმიერი სავაჭრო ფასდაკლება გამოაკლდება შესყიდვის ან მშენებლობის ფასს.

მცირე შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის ან კომპონენტების ჩანაცვლებასთან კაპიტალიზირდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება, ყველა აქტივი წარმოდგენილია საწყისი ღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ნიშნები. თუ გაუფასურებას ჰქონდა ადგილი, ხდება ძირითადი საშუალებების ჩამოფასება უმაღლესი თანხით შემდეგ ორს შორის: გამოყენების ღირებულება და სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები. საბალანსო ღირებულების შემცირება აისახება მოგება-ზარალზე. წინა პერიოდში აღიარებული აქტივის გაუფასურების დანაკარგი გაიქვითება, თუკი მოხდება აქტივის გამოყენების ღირებულების ან სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯების ღირებულების გამოსათვლელად საჭირო დაშვებების ცვლილება.

ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა/რეალიზაციიდან მისაღები თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით განსაზღვრული სარგებელი და ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალში.

ცვეთა

ცვეთა ძირითად საშუალებებზე გამოითვლება წრფივი მეთოდით რაც გულისხმობს აქტივების ღირებულება განაწილდეს მათი გეგმიური საექსპლუატაციო ვადის ზემოთ ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). შემდეგი საექსპლუატაციო ვადები გამოიყენება ძირითადი საშუალებების ჯგუფების ცვეთისათვის:

შენობა ნაგებობები

მანქანა დანადგარები

სატრანსპორტო საშუალებები

ოფისის აღჭურვილობა

სხვა აქტივები

სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)

50

10

10

10

5



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო ღირებულება, რასაც კომპანია მიიღებდა ამჟამად ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან, გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით. ძირითადი საშუალებების მომსახურების პერიოდი გადაიხედება ყოველწლიურად და იცვლება საჭიროების შემთხვევაში.

შემოსავლის აღიარება

კომპანიას შემოსავლების ძირითად წყაროს წარმოადგენს კომპანიის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარით გაცემა. ამავდროულად კომპანია დროდადრო ახდენს მის ბალანსზე არსებული აქტივების რეალიზაციასაც. შემოსავლის აღიარება ხდება გაყიდვების მეთოდით - ანუ შემოსავლების აღიარება გაყიდვის დროს, რომელიც განისაზღვრება იმ მომენტში, როდესაც საქონელი ან მომსახურება გადაეცემა მყიდველს.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებას იმ საქონლისა თუ მომსახურებისთვის, რომელიც კომპანიამ შეიძინა მისი მომწოდებლებისგან ჩვეულებრივი ბიზნეს ოპერაციებით. სავაჭრო მოთხოვნები კლასიფიცირდება, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები, თუ გადახდის ვალდებულება არის ერთ წელამდე პერიოდში, თუ არა, როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები. ამჟამად კომპანიის მთლიანი სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა მოსალოდნელია საბალანსო ანგარიშგების თარიღიდან ერთ წელამდე პერიოდში და კლასიფიცირებულია, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები.

სავაჭრო ვალდებულებების თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ პერიოდში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

მოგების გადასახადები

მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად.

ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც იმ პერიოდის მოგების გადასახადის ხარჯი, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად დივიდენდების გადახდის რეალური თარიღისა. პირობითი საგადასახადო ვალდებულება, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდების გადახდისას, არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადით იბეგრება ის ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და წარმომადგენლობით დანახარჯები, რომლებიც აღემატება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას. შედავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებულ კომპანიებზე გადახდილი ავანსები და ამ კომპანიებთან განხორციელებული სხვა გარკვეული ოპერაციები ისევე, როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული ასესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

გადასახადებთან ერთად, რომლებიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლებით აღირიცხება მუხლში 'გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა' საოპერაციო ხარჯების ნაწილში

2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება #407, რის მიხედვითაც, გადასახადის გადამხდელის ვალდებულებები ყველა გადასახადისთვის (მოგების გადასახადის ჩათვლით) და გადასახადების ყველა გადახდა აღირიცხება კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. ამის შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივი წარდგენილია წმინდა საფუძველზე. მოგების გადასახადის და ვალდებულებების შედეგობრივი ნაშთები ანგარიშში შეტანილია, როგორც „სხვა საგადასახადო დავალიანებები, წმინდა“ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

მარაგები

მარაგები აღირიცხება ღირებულებასა და სუფთა სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესით.

მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება განისაზღვრება გასაყიდ ფასსა და დამთავრებისა და გაყიდვის მოსალოდნელი ხარჯების სხვაობით.

წინასწარ გადახდილი ხარჯები

წინასწარ გადახდილი ხარჯები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელიც სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ ან აღნიშნული წინასწარ გადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად.

ძირითადი საშუალებების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადავა ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ ძირითად საშუალებაზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

სხვა წინასწარი გადახდები ჩამოიწერება მოგება-ზარალზე, როდესაც ხდება წინასწარ გადახდებთან დაკავშირებული შესაბამისი საქონლის ან მომსახურების მიღება. თუ არსებობს რაიმე სახის ეჭვი, რომ ვერ მოხდება საქონლის, მომსახურების თუ ძირითადი საშუალების მიღება, რომლისთვისაც წინასწარ გადახდილია თანხა, ამ შემთხვევაში ხდება აღნიშნული წინასწარ გადახდის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალზე.

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკიდან გამომდინარე დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში.

სესხები

კომპანიას არ აქვს მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები, თუმცა მათი არსებობის შემთხვევაში, სესხები აღირიცხება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით ამორტიზებული ღირებულებით.

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

ხელფასები, შენატანები საქართველოს საპენსიო და სადაზღვეო სისტემაში, წლიური შვებულების და ავადმყოფობის ანაზღაურებები, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებლები აღირიცხება იმ წელს, როდესაც მოხდება შესაბამისი სერვისის მიღება თანამშრომლების მიერ. კომპანიას ყავს როგორც შტატისა და ასევე შტატარეშე თანამშრომლები, თუმცა მათი სახელფასო ბიუჯეტი და შენატანები საპენსიო და სადაზღვეო სისტემაში არ განსხვავდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად.



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

3. მნიშვნელოვანი საადრიცხო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება მოითხოვს მენეჯმენტის მხრიდან გარკვეული შეფასებების და დაშვებების გაკეთებას, რომელიც გავლენას ახდენს მოგების, ხარჯების, აქტივების და ვალდებულებების ღირებულებაზე და მათ შესაბამის შენიშვნებზე და პირობითი ვალდებულების შენიშვნაზე. უზუსტობამ აღნიშნულ შეფასებებში და დაშვებებში შესაძლოა გამოიწვიოს ისეთი შედეგი, რომელიც საჭიროს გახდის აქტივის საბალანსო ღირებულების მატერიალურ კორექტირებას ან გავლენას მოახდენს ვალდებულებას მომავალ პერიოდში.

საგადასახადო კანონმდებლობა

ბიზნესის წარმოების ნორმალური მიმდინარეობისას, კომპანია ახორციელებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულებით. განსჯა გამოიყენება იმის განსაზღვრად, ოპერაციების ფასწარმოქმნა დამყარებულია თუ არა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებზე, მაშინ, როდესაც არა არსებობს მსგავსი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი. განსჯის საფუძველი არადაკავშირებულ მხარეებთან მსგავსი ტიპის ოპერაციების ფასწარმოქმნა და საპროცენტო განაკვეთის ანალიზია. დაკავშირებული მხარეების ნაშთების პირობები მოცემულია მე-19 შენიშვნაში.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში სახით არსებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ძირითადად გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა, ხშირად იწვევენ აქტივებში განივებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას.

ხელმძღვანელობამ დარწმინდილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს მოუტანენ კომპანიას. გათვალისწინებული იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და მოვლა-შენახვაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

4. გამოცემული ახალი ან რედაქტირებული სტანდარტები და განმარტებები

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ პერიოდებში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ გამოუყენებია, არის შემდეგი:

• ინვესტორსა და მის მკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა

- ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასს-ს მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ფასს 16, „იჯარა“ (გამოცემულია 2016 წლის 13 იანვარს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ახალი სტანდარტით დადგენილია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენის და გამჟღავნების პრინციპები. ყველა იჯარის შედეგია მოიჯარის მიერ აქტივის

გამოყენების უფლების მიღება საიჯარო ურთიერთობის დასაწყისში და როდესაც საიჯარო გადახდები დროთა განმავლობაში ხორციელდება, დაფიქსირებულია. შესაბამისად, ფასს 16-ით გამოირიცხულია იჯარის კლასიფიკაცია საოპერაციო იჯარად და ფინანსურ იჯარად, როგორც ეს მოითხოვებოდა ბასს-ით 17 და სანაცვლოდ შემოღებულია იჯარის აღრიცხვის ერთი მეთოდი. მოიჯარეს მოეთხოვება აღიაროს: (ა) აქტივები და



18

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ვალდებულებები ყველა იჯარისათვის, რომელთა ხანგრძლივობა აღემატება 12 თვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბაზისო აქტივის ღირებულება დაბალია; და (ბ) საიჯარო აქტივების ცვეთა მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში და სხვა სრულ შემოსავალში განაცალკევოს საიჯარო ვალდებულებების პროცენტისაგან. ფასს 16-ით არსებითად გადატანილია ასს-ში 17 მოცემული მეიჯარის აღრიცხვის მოთხოვნები. შესაბამისად, მეიჯარე განაგრძობს თავისი იჯარის კლასიფიკაციას საოპერაციო იჯარად და ფინანსურ იჯარად, და ამ ორი ტიპის იჯარის განსხვავებულად აღრიცხვას. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გავლენას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ - (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება, არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტირებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი სადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას, სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან თანმიმდევრული გზით; მიმატებული (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებული (თუ ეს ღირებულება აქტივია); (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ კომპანიას ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვეველები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი უზრუნველყოფენ დაზღვევას, აღებული რისკისგან გათავისუფლებამდე. თუ ხელშეკრულებების მოცემული კომპანია ზარალიანი გახდება, საწარმო ზარალს მაშინვე აღიარებს. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გავლენას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასიკ 23 - „განუსაზღვრელობა მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებით“ - (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს). ბასს 12-ში მითითებულია, როგორ უნდა აღირიცხოს მიმდინარე და გადავადებული გადასახადი, მაგრამ არ არის განსაზღვრული, როგორ უნდა აისახოს გაურკვევლობის გავლენა. ამ ინტერპრეტაციაში განმარტებულია, თუ როგორ უნდა იქნეს გამოყენებული ბასს 12-ში მოცემული აღიარებისა და შეფასების მოთხოვნები, როდესაც გაურკვევლობა არსებობს, მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებით. საწარმომ უნდა განსაზღვროს, თითოეული გაურკვეველი საგადასახადო მიდგომა განიხილოს ცალ-ცალკე, თუ ერთ ან მეტ გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომასთან ერთად, იმის მიხედვით, თუ რომელი მიდგომა უზრუნველყოფს გაურკვევლობის გადაჭრის უკეთესად პროგნოზირებას. საწარმომ უნდა ივარაუდოს, რომ საგადასახადო ორგანო შეისწავლის იმ თანხებს, რომელთა შემოწმების უფლებაც გააჩნია და შემოწმებისას მას ეცოდინება ყველა დაკავშირებული ინფორმაცია. თუ საწარმო დაასკვნის, რომ მოსალოდნელი არ არის საგადასახადო ორგანოს მიერ გაურკვეველი გადასახადის მოცემული მიდგომის მიღება, გაურკვევლობის ეფექტი აისახება დაკავშირებული დასაბეგრი მოგების ან ზარალის, საგადასახადო ბაზის, გამოუყენებელი საგადასახადო ზარალის, გამოუყენებელი საგადასახადო კრედიტის ან საგადასახადო განაკვეთების განსაზღვრაში ყველაზე მეტად სავარაუდო თანხის ან მოსალოდნელი ღირებულების გამოყენებით; ეს დამოკიდებულია საწარმოს მოლოდინზე იმასთან დაკავშირებით, თუ რომელი მეთოდით იქნება უზრუნველყოფილი გაურკვევლობის აღმოფხვრის უკეთესად განჭვრეტა. საწარმო სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების სახით ასახავს ფაქტებისა ან გარემოებების ცვლილების ან ახალი ინფორმაციის გავლენას, რაც გავლენას ახდენს ინტერპრეტაციით მოთხოვნილ დაშვებებზე ან შეფასებებზე.

ფაქტებისა და გარემოებების ცვლილებების ან ახალი ინფორმაციის, რასაც შეუძლია გამოიწვიოს დაშვებების ან შეფასების ხელახლა შეფასება, მაგალითები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემოწმებებით ან ქმედებებით საგადასახადო ორგანოს მიერ, საგადასახადო ორგანოს მიერ დადგენილი წესების ცვლილებები ან საგადასახადოს მიერ საგადასახადო მიდგომის შემოწმების ან ხელახლა შემოწმების უფლების ვადის გასვლა. საგადასახადო მიდგომასთან დაკავშირებით, საგადასახადო ორგანოსთან შეთანხმება ან უთანხმოება, ცალკე აღებული, არ არის სავარაუდო, რომ წარმოადგენდეს ფაქტებს და გარემოებების ცვლილებას ან ახალ ინფორმაციას, რომელიც გავლენას ახდენს ინტერპრეტაციით მოთხოვნილ დაშვებებზე და შეფასებებზე. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გავლენას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ავანსის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით - ცვლილებები ფასს 9-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები იძლევა იმ სესხებისა და სავალო ვალდებულებების ამორტიზებული ღირებულებით შეფასების საშუალებას, რომელთა ავანსად გადახდა შესაძლებელია თანხით, რომელიც ამორტიზებულ ღირებულებაზე ნაკლებია, მაგალითად, რეალური ღირებულება ან თანხას, რომელიც მოიცავს მსესხებლისთვის გადასახდელ გონივრულ კომპენსაციას, რომლის ოდენობა ამ ინსტრუმენტის სასარგებლო მომსახურების დარჩენილ ვადაში საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ზრდის ეფექტის ახლანდელი ღირებულების ტოლია. ამასთან, სტანდარტის დასკვნის საფუძველში ჩამატებული ტექსტით დადასტურებულია ფასს 9-ის არსებული სახელმძღვანელო მითითებები, რომ იმ ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება ან გაცვლა, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებითაა შეფასებული და არ იწვევს აღიარების შეწყვეტას, განაპირობებს შემოსულობის ან ზარალის მოგება-ზარალში ასახვას. ამიტომ, საანგარიშგებო საწარმოები უმეტესწილად ვერ შეძლებენ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გადასინჯვას სესხის დარჩენილი მომსახურების ვადისთვის, რათა თავიდან აიცილონ სესხის მოდიფიცირებისას მოგება-ზარალზე გავლენა. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ცვლილებები ბასს 28-ში "გრძელვადიანი წილი მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში" (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებებში გარკვევითაა მინიშნებული, რომ საწარმოებმა ფასს 9 უნდა გამოიყენონ იმ გრძელვადიანი სესხების, პრივილეგირებული აქციებისა და მსგავსი ინსტრუმენტების მიმართ, რომლებიც ინვესტიციის მიმღებში კაპიტალ-მეთოდით წმინდა ინვესტიციის ნაწილია, სანამ ისინი შეამცირებენ მსგავს საბალანსო ღირებულებას ინვესტიციის მიმღების იმ ზარალის წილით, რომელიც აღემატება ინვესტორის წილს ჩვეულებრივ აქტივებში. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გავლენას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს-ის წლიური გაუმჯობესებების 2015-2017 წწ. ციკლი - ცვლილებები ფასს 3-ში, ფასს 11-ში, ბასს 12-სა და ბასს 23-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 დეკემბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). შეზღუდული მოქმედების სფეროს მქონე ეს ცვლილებები ოთხ სტანდარტს ეხება. ფასს 3-ში ახსნილია, რომ შემძენმა ხელახლა უნდა შეაფასოს ერთობლივ ოპერაციაში ადრე მის მიერ ფლობილი წილი, როდესაც ის ამ ბიზნესის კონტროლს მოიპოვებს. საპირისპიროდ, ფასს 11-ში ახალი ერთმნიშვნელოვნადაა ახსნილი, რომ ინვესტორმა ხელახლა არ უნდა შეაფასოს ადრე მის მიერ ფლობილი წილი, როდესაც ის ერთობლივ ოპერაციაზე ერთობლივ კონტროლს მოიპოვებს, არსებული მოთხოვნების მსგავსად, როდესაც მეკავშირე საწარმო ერთობლივი საწარმო ხდება და პირიქით. შეცვლილ ასს 12-ში ახსნილია, რომ საწარმო დივიდენდებთან დაკავშირებულ მთელ მოგების გადასახადს აღიარებს, როდესაც მას აღიარებული აქვს ოპერაციები ან მოვლენები, რომლებმაც წარმოქმნა დაკავშირებული მოგების განაწილება, მაგალითად, მოგება-ზარალში ან სხვა სრულ შემოსავალში. ახლა ცხადია, რომ ეს მოთხოვნა ყველა ვითარებას ეხება იმდენად, რამდენადაც კაპიტალად კლასიფიცირებული ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის გადახდები წარმოადგენს მოგების განაწილებას, და არა მარტო იმ შემთხვევებში, როდესაც საგადასახადო შედეგი გამოწვეულია განაწილებულ ან გაუნაწილებელ მოგებაზე განსხვავებული

საგადასახადო განაკვეთების გამო. გადასინჯული ბასს 23-ში ახლა მოცემულია ცალსახა მითითებები, რომ კონკრეტული აქტივის დასაფინანსებლად მოძიებული ნასესხები თანხები გამოირიცხება საერთო ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯებისაგან, რომლებიც კაპიტალიზაციის კრიტერიუმებს აკმაყოფილებენ მხოლოდ კონკრეტული აქტივის არსებითად დასრულებამდე. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ცვლილებები ბასს 19-ში „პროგრამის ცვლილება, შემცირება ან ანგარიშსწორება“ (გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებებში მითითებულია, როგორ უნდა განისაზღვროს საპენსიო ხარჯები დადგენილ გადასახდელიანი საპენსიო პროგრამის ცვლილების შემთხვევაში. პროგრამის ცვლილება, შემცირება ან ანგარიშსწორება - ბასს 19-ით მოითხოვება წმინდა დადგენილი სარგებლობის ან სარგებულების ან აქტივის წმინდა დადგენილ გადასახდელიანი ვალდებულების ან აქტივის ხელახლა შეფასება. ამ ცვლილებებით მოითხოვება ამ შეფასების განახლებული დაშვებების გამოყენება, რათა განისაზღვროს იმდენივე მომსახურების დანახარჯი წმინდა პროცენტით,



20

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

პროგრამის ცვლილების შემდეგ დარჩენილი საანგარიშგებო პერიოდისთვის. ამ ცვლილებების შეტანამდე ბასს 19-ში მითითებული არ იყო, როგორ უნდა განსაზღვრულიყო ეს ხარჯები პროგრამის ცვლილების შემდგომ პერიოდში. განახლებული დაშვებების გამოყენების მოთხოვნით მოსალოდნელია, რომ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის უზრუნველყოფილი იქნება სასარგებლო ინფორმაცია. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის კონცეპტუალურ საფუძვლებში (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). გადასინჯული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს ახალ თავს შეფასების შესახებ; სახელმძღვანელო მითითებებს საქმიანობის ფინანსური შედეგების შესახებ; გაუმჯობესებულ განმარტებებსა და სახელმძღვანელო მითითებებს - განსაკუთრებით ვალდებულების განმარტება; ასევე მნიშვნელოვანი საკითხების ახსნას, როგორიცაა მაგალითად, ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით ზედამხედველობის, წინდახედულობისა და შეფასების განუსაზღვრელობის როლი.

საწარმოს განმარტება - ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბრის, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებებში გადასინჯულია საწარმოს განმარტება. საწარმო შედგება რესურსებისა და პროცესებისაგან, რომლებსაც მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვთ პროდუქციის წარმოების შესაძლებლობაში. ახალ სახელმძღვანელო მითითებებში მოცემულია ჩარჩო იმის შესაფასებლად, როდის არსებობს რესურსები და არსებითი პროცესები, მათ შორის ადრეულ ეტაპზე მყოფი საწარმოების შემთხვევაში, რომლებიც პროდუქციას არ წარმოქმნიან. როდესაც პროდუქცია არ იქმნება, საწარმოს სახით კლასიფიკაციისთვის საჭიროა ორგანიზებული სამუშაო ძალის არსებობა. „პროდუქციის“ განმარტება ისეთი ფართო აღარ არის და აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებლებისთვის მიწოდებულ პროდუქციასა და გაწეულ მომსახურებაზე, რომელიც წარმოქმნის საინვესტიციო და სხვა შემოსავალს და არ შეიცავს დაბალი დანახარჯების ან სხვა ეკონომიკური სარგებლობის სახით მიღებულ უკუგებას. აგრეთვე, საჭირო აღარ არის იმის შეფასება, ბაზრის მონაწილეებს შეუძლიათ თუ არა საჭირო ელემენტების ჩანაცვლება ან შეძენილი საქმიანობისა და აქტივების ინტეგრირება. საწარმოს შეუძლია „კონცენტრაციის ტესტის“ გამოყენება. შეძენილი აქტივები საწარმოს არ წარმოადგენენ, თუ ამ აქტივების ბრუტო რეალური ღირებულება არსებითად კონცენტრირებული არ არის ერთ აქტივში (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფში). ეს შესწორებები პერსპექტიულია და კომპანია მათ გამოიყენებს და შეაფასებს მათ გავლენას 2020 წლის 1 იანვრიდან.

არსებობის განმარტება - ცვლილებები ბასს 1-სა და ბასს 8 (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბრის, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ ცვლილებებით უფრო ნათლად არის ჩამოყალიბებული არსებობის განმარტება და ახსნილია, როგორ შეიძლება მისი გამოყენება, რაც ადრე ამ ფასის-ის ტექსტში იყო მოცემული ახლა კი განმარტებაშია ასახული. ამასთან, გაუმჯობესებულია განმარტების თანმხლები ახსნა. დასასრულ, ცვლილებებით უზრუნველყოფილია არსებობის განმარტების თანმიმდევრულობა ყველა ფასს-ში.

ინფორმაცია არსებითია, თუ მისი გამოტოვების, უზუსტობის ან ბუნდოვნად წარდგენისას შეიძლება გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელი იყოს იმ გადაწყვეტილებებზე გავლენის მოხდენა, რომლებსაც საერთო დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე, სადაც ასახულია ფინანსური ინფორმაცია კონკრეტული საანგარიშგებო საწარმოს შესახებ. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

თუ ზემოთ სხვაგვარად არ არის მითითებული, მოსალოდნელი არ არის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენენ კომპანიას ფინანსურ ანგარიშგებაზე.



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "ექტრების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(*ქართული დარიშით*)

5. ძირითადი საშუალებები

საბალანსო ღირებულება	მიწის ნაკვეთები	შენიშნა-ნაგებობები	მანქანა - დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	კაპიტალიზირებული ხარჯები	სულ
დეკემბერი 31, 2016	36,208,695	45,450,736	10,024,176	1,874,052	1,354,459	60,502	94,972,620
მატება	7,063,898	3,213,204	1,157	938,264	82,037	11,931	11,310,491
კლება	(4,236,806)	(3,015,479)	-	(17,085)	(361,500)	-	(7,630,870)
დეკემბერი 31, 2017	39,035,787	45,648,461	10,025,333	2,795,231	1,074,996	72,433	98,652,241
მატება	19,725,621	4,315,825	182,584	112,548	9,576	18,972	24,365,126
კლება	(16,920,834)	(1,554,687)	-	-	(85,850)	-	(18,561,371)
დეკემბერი 31, 2018	41,840,574	48,409,598	10,207,917	2,907,779	998,722	91,405	104,455,995
<i>დაგროვილი ცვლილება და გაუფასურება</i>							
დეკემბერი 31, 2016	-	(4,643,261)	(4,631,331)	(1,029,797)	(465,047)	(9,214)	(10,778,650)
მიმდინარე წლის ცვლილება	-	(579,594)	(515,600)	(215,829)	(60,725)	(10,222)	(1,381,970)
დეკემბერი 31, 2017	-	(5,222,855)	(5,146,931)	(1,245,626)	(525,772)	(19,436)	(12,160,620)
მიმდინარე წლის ცვლილება	-	(923,729)	(505,023)	(230,891)	(68,156)	(3,025)	(1,730,824)
ცვლილების ჩამოწერა	-	131,426	-	-	-	-	131,426
დეკემბერი 31, 2018	-	(6,015,158)	(5,651,954)	(1,476,517)	(593,928)	(22,462)	(13,760,018)
<i>ნაირგზის ღირებულება</i>							
დეკემბერი 31, 2016	36,208,695	40,807,475	5,392,845	844,255	889,412	51,288	84,193,970
დეკემბერი 31, 2017	39,035,787	40,425,606	4,878,402	1,549,605	549,224	52,997	86,491,621
დეკემბერი 31, 2018	41,840,574	42,394,441	4,555,963	1,431,262	404,794	68,944	90,695,978



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

6. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

მარაგები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ლაგოდების მარაგები	132,191	134,225
ანაკლისის სამუშაოები და მასალა	-	81,775
მარაგები მეტრომშენიდან	61,586	61,586
საწვავი	4,238	13,846
აბულაშის 34-დან დაბრუნებული მასალები	1,219	1,219
საქვეტოტრანსის ტრანსპორტი და მოძრავი ქონება	19,271	-
სულ მარაგები	218,504	292,651

საქმიანობიდან გამომდინარე, კომპანიას არ აქვს გასაყიდად გამოჩნული რაიმე მარაგები. კომპანიის ბალანსში აღიარებული მარაგები ძირითადად მოიცავს სამშენებლო მასალებსა და სხვა მსგავს მარაგებს, რომლებიც საჭიროა კომპანიის მიერ აუცილებელი მომსახურებების განსახორციელებლად. მარაგების აღრიცხვა ხდება თვითღირებულების მეთოდით. რომელიც გულისხმობს შესყიდვის ფასს და დანახარჯებს, რომელიც გაწეულია მის სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად. თვითღირებულების განსაზღვრისათვის გამოიყენება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდი.

7. გაცემული მოკლევადიანი სესხები

გაცემული მოკლევადიანი სესხები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
შპს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი 12.5%	-	600,000
შპს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი 15%	-	32,000
სპეცტრანსი 11.8%	-	355,000
სპეცტრანსი 11.5%	-	230,827
სპეცტრანსი 13%	-	143,000
სამთომამველი 11.1%	28,000	-
სულ გაცემული მოკლევადიანი სესხები	28,000	1,360,827

კომპანიას აქვს გაცემული რამოდენიმე მოკლევადიანი სესხი. სესხის მიმღებები არიან კომპანიები რომლებიც ასევე ეკუთვნიან სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს, აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის დამფუძნებელს. აქედან გამომდინარე ჩვენ გვაქვს ყველა საფუძველი განვიხილოთ ეს ოპერაციები, როგორც ოპერაციები დაკავშირებულ მხარესთან.

მიუხედავად იმისა რომ სესხები გაცემულია დაკავშირებულ მხარეზე, სესხების საპროცენტო განაკვეთი ითვალისწინებს საბაზრო კონიუქტურას და იგი არ განსხვავდება საერთო საბაზრო პროცენტისაგან მსგავსი ტიპის სესხებზე.

8. სავაჭრო მოთხოვნები და გადახდილი ავანსები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეიძლება დაიყოს შვიდ ძირითად ჯგუფად, პერიოდების შესაბამისად შემდეგი ნაშთით:



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

სავაჭრო მოთხოვნები და გადახდილი ავანსები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	1,220,190	986,741
მოთხოვნები უძრავი ქონების რეალიზაციიდან	5,707	271,080
მოთხოვნები მოძრავი ქონების რეალიზაციიდან	27,937	105,286
მოწოდებელზე გადახდილი ავანსები	117,290	70,696
მოთხოვნები დარიცხულ პროცენტზე	547	69,661
მოთხოვნები ანგარიშვალდებული პირების მიმართ	24,213	24,067
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	1,522	515
საექვო მოთხოვნების ანარიცხები	(117,248)	-
სულ სავაჭრო მოთხოვნები და გადახდილი ავანსები	1,280,157	1,528,045

9. წინასწარ გაწეული ხარჯები

კომპანია ჩართულია რამოდენიმე სამშენებლო პროექტის შესრულებაში, რომელთაც ახორციელებს სუბკონტრაქტორების მეშვეობით. ამან გამოიწვია საკმაოდ მნიშვნელოვანი თანხების ავანსად გადახდა მომავალი პერიოდის ხარჯების დასაფარად.

წინასწარ გაწეული ხარჯები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ბიზნეს სახლის სამშენებლო პროექტი	6,721,700	5,464,219
გორგასლის #5-ის სამშენებლო პროექტი	667,925	617,355
წინსწრებით გადახდილი გადასახადები	59,291	464,633
წყენებული პრეტენზიები	129,247	109,189
დემონტაჟის სამუშაოები		93,019
სანდრო ეულის ქუჩის სამშენებლო პროექტი		45,787
მოსალოდნელი ინვესტიციები		11,075
სხვა წინასწარ გაწეული ხარჯები	271,321	307,690
წინასწარ გაწეული ხარჯების ანარიცხები	(183,824)	
სულ წინასწარ გაწეული ხარჯები	7,665,660	7,112,967

10. ფული და ფულის ეკვივალენტები

დასახელება	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	3,645	3,694
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	3,165,513	2,964,220
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	4,154	5,017
სულ ფული და ეკვივალენტები	3,173,311	2,972,930

ნაღდი ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს, როგორც არასარიცხო, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ბანკები, სადაც კომპანიას მიმდინარე ანგარიშები აქვს, არის სანდო და საყოველთაოდ ცნობილი საკრედიტო დაწესებულებები.



[Handwritten signature]

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
მიმწოდებლები (მომსახურება, საქონელი)	223,954	290,407
ვალდებულებები, კომუნალური მომსახურება	51,316	37,166
მიღებული ავანსები	-	1,678
სულ სავაჭროდა სხვა ვალდებულებები	275,270	329,251

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებასა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა არაა.

12. შემოსავალი

საოპერაციო შემოსავლები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
შემოსავალი იჯარებიდან	3,926,321	3,475,478
მობილური ოპერატორებისგან მიღებული შემოსავალი	2,555,354	2,509,054
აქტივების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	556	1,089,469
აკვაპარკის შემოსავალი	172,774	129,024
სულ საოპერაციო შემოსავლები	6,655,004	7,203,026

კომპანიის შემოსავლის ძირითად წყაროს მის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარა წარმოადგენს. ასევე მნიშვნელოვანი წყაროა შემოსავალი მობილური ოპერატორებისათვის გაწეული მომსახურებიდან. კიდევ ერთ მნიშვნელოვან შემოსავლის წყაროს კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივების რეალიზაცია შეადგენს. კომპანია ასევე იღებს გარკვეულ შემოსავლებს ანაკლიის აკვაპარკის ოპერირებიდან.

არასაოპერაციო შემოსავლები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
საპროცენტო შემოსავლები	343,945	530,463
დადებითი საკურსო სხვაობები	4,816	11,650
შემოსავალი ბარტერული ოპერაციებიდან	-	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	10,566	13,721
სულ არასაოპერაციო შემოსავლები	359,326	555,834

რაც შეეხება არასაოპერაციო შემოსავლებს მათ უდიდეს ნაწილს გაცემულ სესხებზე დარიცხული პროცენტები წარმოადგენს.



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

13. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
მიწის ნაკვეთების ღირებულება	-	1,200,526
პირდაპირი ხელფასი	653,229	501,374
შენობების ღირებულება	-	364,351
მარაგების ღირებულება	119,049	15,853
სულ თვითღირებულება	772,277	2,082,105

14. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ცვეთა და ამორტიზაცია	1,734,347	1,385,357
საერთო და ადმინისტრაციული ხელფასები	1,653,012	1,800,428
კომუნალური და საკომუნიკაციო	714,330	665,858
საკონსულტაციო ხარჯები	136,895	142,180
საგადასახადო ხარჯები	1,115,592	141,187
რემონტის ხარჯები	106,054	109,076
საკანცელარიო ხარჯები	106,288	72,404
საწვავი და ტრანსპორტირება	75,935	70,089
სადაზღვეო ხარჯები	15,744	25,010
ბანკის საკომისიო	1,831	5,357
საიჯარო ხარჯები	-	-
სხვა საერთო ხარჯები	261	1,000
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	5,660,289	4,417,946

ზოგადი ადმინისტრაციული ხარჯების მნიშვნელოვან ნაწილს შეადგენს ხელფასის და ამორტიზაციის ხარჯები. 2018 წლის განმავლობაში ასევე გაიზარდა კომუნალური დანახარჯები, რაც ძირითადად გამოწვეულია კომპანიის აქტივების ზრდით 2017 წელს განხორციელებული შერწყმებით.

გასათვალისწინებელია ის გარემოება რომ, 2017-2018 წლების განმავლობაში კომპანიას არ ქონია სასესხო ვალდებულებები ამგვარად მისი ფინანსური ხარჯები ბანკის საკომისიოთი შემოიფარგლება.

15. ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიის რისკის მენეჯმენტის ფუნქციები იწარმოება, ფინანსური, საოპერაციო და იურიდიული რისკების მიხედვით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკს, საპროცენტო რისკს და სხვა საფასურთან დაკავშირებულ რისკებს), ასევე საკრედიტო რისკებს და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებულ რისკებს. ფინანსური რისკის მართვის პირველადი ამოცანაა ჩამოაყალიბოს მისაღები რისკის ლიმიტები და შემდეგ უზრუნველყოს არსებული რისკების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენა. საოპერაციო და იურიდიული რისკ მენეჯმენტის ფუნქციები შედგენილია იმავე გათვლით რომ მოხდეს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სწორი წარმოება, რათა აცილებული იქნას რეგულაციური და საოპერაციო და იურიდიული რისკები



[Handwritten signature]

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივების და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. მენეჯმენტი აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება.

მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარება ნაკლებად მოსალოდნელია ცვლილებები ზოგიერთ კოეფიციენტში კორელაციაში ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი რომ ცვლილებები სავალუტო კურსებში უარყოფითად შეიძლება აისახოს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიას აქვს გარკვეული ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის სამართავად, ამავდროულად კომპანიის მენეჯმენტი ცდილობს რისკების შემცირებას უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კომპანიის დონეზე მართვით.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს, რომ კომპანია ვერ შეძლებს მის მიერ აღებული ფინანსური ვალდებულების, გასტუმრებას. კომპანიის აქვს ყოველდღიური მოთხოვნები მის ფულად რესურსებზე. მენეჯმენტი აკონტროლებს კომპანიის ფულადი ნაკადების უწყისის ყოველთვიურ ბიუჯეტს და ახდენს მის პროგნოზირებას.

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ექვივალენტებს მენეჯმენტი ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვას აწარმოებენ კომპანიის მფლობელები იმის და მიხედვით თუ როგორი მოთხოვნები აქვთ მათ კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურასთან დაკავშირებით. კომპანია აწარმოებს კაპიტალის სტრუქტურის მართვას მხოლოდ იურიდიული მოთხოვნების გამო იმ იურისდიქციის ფარგლებში სადაც ის ოპერირებს.

16. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება იმ თანხის რაოდენობით, რა თანხადაც შესაძლებელია ფინანსური ინსტრუმენტის გაცვლა/რეალიზაცია მიმდინარე ანგარიშსწორებისას თანაბარი ინფორმაციის მქონე და ნებაყოფლობით მხარეებს შორის გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით. გარდა სალიკვიდაციო ან ძალდატანებითი გაყიდვის ტრანზაქციებისა.

აქედან გამომდინარე ქვემოთ წარმოდგენილი შეფასებები აუცილებლად არ მიუთითებს იმ თანხას, რომელის მიღებაც შეუძლია კომპანიას, რომელიმე ფინანსური ინსტრუმენტის ბაზარზე მისი აქტივების სრული რეალიზაციისას შემთხვევაში.

კომპანიის ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი და საბალანსო ღირებულების შედარება ხდება ქვემოთ



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 (ქართულ ლარში)

დასახელება	31 დეკემბერი 2018		31 დეკემბერი 2017	
	საბალანსო დირეზულეზა	სამართლიანი დირეზულეზა	საბალანსო დირეზულეზა	სამართლიანი დირეზულეზა
ფული და ფულის ექვივალენტები	3,173,311	3,173,311	2,972,930	2,972,930
დებიტორული მოთხოვნები	1,280,115	1,162,867	1,457,349	1,457,349
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	28,000	28,000	1,360,827	1,360,827
წინასწარ გადახდილი ხარჯები	7,849,484	7,665,660	7,112,967	7,112,967
გადახდილი ავანსები	117,290	117,290	70,696	70,696
კრედიტორული დავალიანება	275,270	275,270	329,251	329,251
	12,723,471	12,422,399	13,304,021	13,304,021

წინასწარ გადახდილი ხარჯები ძირითადად წარმოადგენს კომპანიის სამშენებლო პროექტებზე ქვეკონტრაქტორებისათვის გადახდილ ავანსებს. დღეისათვის ეს პროექტები დამასრულებელ ეტაპზეა და ცხრილში მოყვანილი ავანსების დიდი ნაწილი უკვე გახარჯულია. ამიტომ კომპანიის მენეჯმენტი თვლის რომ გადახდილი ავანსების სამართლიანი და საბალანსო დირეზულეზა ეთხვევა ერთმანეთს.

17. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც განსაზღვრულია IAS 24 -ით „შენიშვნები დაკავშირებული მხარეების შესახებ“, წარმოადგენს :

- (a) მხარეები, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად, ერთი ან მეტი შუამავალის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამზრახველები); ფლობს წილს კომპანიაში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;
- (b) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივ საწარმო.
- (c) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;
- (d) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
- (e) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- (f) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.
- (g) დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

კომპანიის ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან ძირითადად საერთო დამფუძნებლის მქონე კომპანიებზე გაცემული სესხები წარმოადგენს (შენიშვნა 7). მიუხედავად იმისა რომ სესხები გაცემულია დაკავშირებულ მხარეზე, სესხების საპროცენტო განაკვეთი ითვალისწინებს საბაზრო კონიუქტურას და იგი არ განსხვავდება საერთო საბაზრო პროცენტისაგან მსგავსი პირობების სესხებზე.

18. საქმიანობის უწყვეტობა

ფინანსური ანგარიშები მომზადდა განგრძობითი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც ნიშნავს იმას, რომ კომპანია შეძლებს, დაკავშირებული საკრედიტო მომსახურების დაფარვის პირობები.



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

კომპანია მთელი თავისი საქმიანობის განმავლობაში ზარალზე, მაგრამ გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ კომპანიის ამოცანას არ წარმოადგენს მოგების მიღება, მისი მთავარი ამოცანაა კურორტზე მიმდინარე სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების ზედამხედველობა.

გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ ინფრასტრუქტურული პროექტის დასრულების შემდეგ სახელმწიფომ შეიძლება მიიღოს გადაწყვეტილება კომპანიის და მისი დამფუძნებლის შერწყმის შესახებ, თუმცა აღნიშნული გადაწყვეტილება ჯერ არ არის მიღებული და ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ მყარი მტკიცებულება ამ გადაწყვეტილების აღბათობის შესახებ.

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

რეპორტის შედგენის თარიღის შემდგომ, შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ს შეერწყა 100% წილის მფლობელი შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიურო“.

20. გადაანგარიშება ფინანსური ანგარიშგებისა და სრული შემოსავლის ანგარიშგების შესადარის ინფორმაციაზე

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას მენეჯმენტმა აღმოაჩინა რომ 2017 წლის ფინანსურ ანგარიშგების შედგენისას დაშვებული იყო უზუსტობები:

1. სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში შემოსავალი რეალიზაციიდან დაანგარიშებული იყო დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით და აღნიშნული თანხით შემცირებული იყო საწესდებო კაპიტალი.
2. 2017 წლის ძირითადი საშუალებების ცვეთის დაანგარიშებისას არ იყო გათვალისწინებული ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის ცვლილება, რამაც გამოიწვია 2017 წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ცვეთის ხარჯის გაზრდა.

მენეჯმენტის დასკვნით, აუცილებელია ქვემოთ მოცემული კორექტირებების გატარება რათა ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებმა მიიღონ შესადარისი ინფორმაცია.

გადაანგარიშება ფინანსური ანგარიშგების შესადარის ინფორმაციაზე

	2017 წლის 31 დეკემბერი (კორექტირებამდე)	კორექტირება	2017 წლის 31 დეკემბერი (კორექტირების შემდეგ)
საწესდებო კაპიტალი	102,223,337	1,291,989	103,515,326
აკუმულირებული მოგება (ზარალი)	(6,012,955)	1,953,001	(4,059,954)

გადაანგარიშება სრული შემოსავლის ანგარიშგების შესადარის ინფორმაციაზე

2017 წლის მოგება/ზარალი (კორექტირებამდე)	(733,995)
შემოსავალი რეალიზაციიდან კორექტირება	(1,291,530)
ცვეთის ხარჯის კორექტირება	3,244,990
2017 წლის მოგება/ზარალი (კორექტირების შემდეგ)	1,219,465



შეზღუდული
პასუხისმგებლობის
საზოგადოება „აქტივების მართვისა და
განვითარების კომპანია“
მმართველობის ანგარიშგება

(2018 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ინფორმაციის სრულყოფილად წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის, შესაბამისად.
- მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით.
- აგრეთვე მმართველობის ანგარიშგებაში წარდგენილი ინფორმაციის, თანხდენილობაზე აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგება დირექტორთა საბჭოს მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2019 წლის 25 სექტემბერს

შპს „ექსპერტის მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის მ/შ

თეიმურაზ კაციტაძე

25 სექტემბერი 2019 წელი

დამოუკიდებელი მარწმუნებელი ანგარიში

შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის მფლობელებსა და ხელმძღვანელებს:

შესავალი

ჩვენ ჩავატარეთ შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის, შესაბამისად მომზადებული, 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგების დამოუკიდებელი დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს, კანონის შესაბამისად ასევე შიდა კონტროლზე რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი, მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან კომპანიის მმართველობის ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგების სფერო

ჩვენი პასუხისმგებლობა დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგების საფუძველზე გამოვთქვამთ მოსაზრება მმართველობით ანგარიშგებაზე ჩვენ ჩავატარეთ გარიგება, მარწმუნებელი გარიგებებისათვის ნებადართული მარწმუნებელი გარიგებების, საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად (მგსს) 3000 (გადასინჯული) ფორმა იყენებს. ხარისხის კონტროლის საერთაშორისო სტანდარტს (ხკსს) 1-ს და შესაბამისად გააჩნია, ხარისხის კონტროლის კომპლექსური სისტემა მათ შორის დოკუმენტირებული პოლიტიკა, და პროცედურები რომლებიც ეხება ეთიკური ნორმების პროფესიული სტანდარტებისა და შესაბამისი საკანონმდებლო და მარეგულირებელი მოთხოვნების დაცვას.

ჩვენ დავიცავით ბუღალტრული ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) მიერ გამოცემული პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსით განსაზღვრული, დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული და სხვა ეთიკური ნორმები, რომლებიც დაფუძნებულია პატიოსნების, ობიექტურობის, პროფესიული კომპეტენციისა და სათანადო გულისხმიერების, კონფიდენციალობისა და პროფესიული ქცევის ძირითად პრინციპებზე.

ჩვენ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად აქამდე ჩავატარეთ კომპანიის 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი და გამოვთქვით მოდიფიცირებული მოსაზრება 2018 წლის 25 სექტემბერს. 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ მოიცავს, ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის თარიღის შემდგომ მოვლენების გავლენას.

მმართველობის ანგარიშგებაში აღწერილი ის მოვლენები რომლებიც მოხდა ფინანსურ, ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის თარიღის შემდგომ არ არის ჩვენ მიერ აუდიტირებული.

ჩვენ პროფესიული განსჯის საფუძველზე შევარჩიეთ და განვახორციელეთ პროცედურები, როგორცაა გამოკითხვა ანალიზი და დოკუმენტაციის გადახედვა კომპანიის პოლიტიკების, პროცედურების მეთოდოლოგიებისა და წარდგენილი ინფორმაციის შედარება ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან ასევე განვახორციელეთ რაოდენობრივი და სხვა მონაცემების გადათვლა შედარება და შეჯერება.

მოსაზრება

ჩვენი აზრით:

- 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.
- 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია.
- მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია თანხდენილია 2018 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან

შპს „ინტელექტ-აუდიტის“ სახელით (რეგ. №SARAS-F-583489)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

ლაშა ვეფხვაძე (რეგ. SARAS-A-730184)

25 სექტემბერი 2019 წელი



შპს “აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის” ისტორია, დამფუძნებლები და
მმართველობა

შპს “აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია” (შემდგომში “კომპანია”) წარმოადგენს “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის საფუძველზე ჩამოყალიბებულ სამეწარმეო (კომერციულ) იურიდიულ პირს. კომპანია საქმიანობას ეწევა “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის, საქართველოში მოქმედი სხვა კანონებისა და კანონქვემდებარე აქტებისა და წესების შესაბამისად.

კომპანია (ს/კ 405007200) დაფუძნდა 2013 წლის 30 აგვისტოს შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ (404389372) მიერ (100 პროცენტიანი წილით, რომლის 100 პროცენტიან წილს თავის მხრივ ფლობს სახელმწიფო). კომპანიის დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელია თეიმურაზ კაციტაძე. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი და მასში დროთა განმავლობაში

მომხდარი ცვლილებები ასახულია ცხრილში:

წელი	საწესდებო კაპიტალი წლის ბოლოს, ლარი
2013	54 811 003
2014	54 134 652
2015	51 254 436
2016	100 223 491
2017	103 515 325
2018	107 841 012

დაფუძნებიდან კომპანიაში პირველ თვეში შტატში ირიცხებოდა 21 თანამშრომელი, ხოლო საქმიანობის მასშტაბის ზრდასთან ერთად მოხდა თანამშრომელთა რაოდენობის ზრდაც, რომელიც ასახული ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში:

წელი	დასაქმებულთა რაოდენობა წლის ბოლოს
2013	52
2014	64
2015	63
2016	135
2017	108
2018	115

2. შპს “აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის” საქმიანობის აღწერა და ძირითადი მაჩვენებლები

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მის მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონების გაიჯარება (განსაკუთრებულ შემთხვევებში რეალიზაცია) აუქციონების მეშვეობით. მათი სარემონტო-სარეაბილიტაციო ან/და კეთილმოწყობის სამუშაოები, პარტნიორის ან/და საქართველოს მთავრობის თხოვნა-რეკომენდაციების შესრულება წერილებისა და დადგენილებების საფუძველზე.

ერთ-ერთი პირველი გამოწვევა კომპანიისთვის იყო მის კაპიტალში შეტანილი ე.წ. წყნეთის სამთავრობო აგარაკების აუქციონების წესით გაიჯარება და ფაქტიურად

შტატის გაზრდის გარეშე დაფიქსირდა იჯარებიდან შემოსავლების მზარდი დინამიკა:

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით, ლარი
2013	8 265
2014	332 511
2015	429 758
2016	407 155
2017	510 365
2018	664 080
სულ	2 352 134

კომპანია აქტიურად თანამშრომლობს ფიჭური კავშირგაბმულობის კომპანიებთან,

კერძოდ: მაქსიმალურად უმოკლეს ვადაში ხორციელდება მათ მიერ წერილობით იჯარისათვის მოთხოვნილი ტერიტორიების მოძიება და კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი პროცედურების შემდეგ გაიჯარება. მიუხედავად იმისა, რომ 2016 წლის აპრილის თვეში, მოხდა მეიჯარესა და მოიჯარეებს შორის შეთანხმება საიჯარო თანხის 20 % შემცირების შესახებ, არსებული იჯარებიდან შემოსავალი მაინც კომპანიის ერთ-ერთი მსხვილი მდგენელია.

--	--

2013	1 079 380
2014	3 526 925
2015	3 597 022
2016	3 232 080
2017	2 960 526
2018	3 022 314
სულ	17 418 247

შპს „ანაკლია“ - შერწყმის მომენტში აკვაპარკი რეალურად ექსპლოატაციისათვის გამოუსადეგარი იყო, კომპანიის მიერ საკუთარი სახსრებით განხორციელდა დაახლოებით 180 000 ლარის ინვესტიცია, შედეგად, აღნიშნულ ობიექტს 2 წლის (სეზონის) მანძილზე ფუნქციონირება არ შეუწყვეტია; შემოსავლების თანხა აქაც მზარდია, თუმცა ჯერ კიდევ არ-არის ათვისებული ობიექტის სრული პოტენციალი.

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით
2016	91 282
2017	152 249
2018	181 626
სულ	425 157

შპს „ავტობაზის“ საკუთრებაში იყო ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. N27ა-ში მდებარე ობიექტი, რომლის რეაბილიტაციის შედეგად ყოველწლიურ საიჯარო შემოსავალს აქვს მზარდი ტენდენცია, მიმდინარეობს ობიექტის პოტენციალის სრული ათვისება.

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით
2016 (23.06.2016-დან)	218 999
2017	473 958
2018	599 867
სულ	1 292 867

კომპანიის მიერ იჯარებიდან მიღებული შემოსავლებს დღგ-ს ჩათვლით აქვს შემდეგი მზარდი სახე

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით (ლარი)
2013	1 483 130
2014	6 115 108
2015	6 360 846
2016	6 596 412
2017	7 068 744
2018	7 471 090
სულ	35 095 331

გარდა იჯარებისა და უძრავი ქონების რეალიზაციისა, კომპანიას უხდება სხვადასხვა მარაგის რეალიზაცია, კერძოდ ჯართის, და ა.შ., აგრეთვე ენგურის სასტუმროს მომსახურების რეალიზაცია (ამ უკანასკნელის პოტენციური კიდეც ასათვისებელია, შესაბამისი ინვესტიციების განხორციელების შემდეგ ივარაუდება შემოსავლების მნიშვნელოვანი ზრდა)

წელი	სხვადასხვა რეალიზაცია დღგ-ს გარეშე, ლარი
2016	298 064
2017	49 765
2018	15 464
სულ	363 293

კომპანიას თავის ანგარიშებზე განთავსებული „თავისუფალი“ თანხებიდან შესაბამისი საანაბრე ხელშეკრულებებით (მნიშვნელოვანი წილი) და მონათესავე კომპანიებზე სესხის გაცემით (პარტნიორის ნებართვებით) წლების მიხედვით მიღებული აქვს სარგებელი:

წელი	საპროცენტო სარგებელი
2013	61 068
2014	283 640
2015	127 364
2016	600 887
2017	530 463
2018	82 511
სულ	1 685 933

კომპანია დაფუძნების დღიდან მონაწილეობს სხვადასხვა სახელმწიფოებრივად მნიშვნელოვან პროექტში.

2016-2017 წლებიდან კომპანია აქტიურად არის ჩართული ორ სახელმწიფოებრივ პროექტში, რაშიც გაწეულია სოლიდური ხარჯები:

წელი	ბიზნეს-სახლი	ეკონომიკის სამინისტროს პროექტი	სულ
2016	1 268 165	49 545	1 317 710
2017	4 193 229	570 622	4 763 851
2018	1 510 583	56 000	1 566 583
სულ	6 971 977	676 167	7 648 144

კომპანიის მიერ ეკონომიკური საქმიანობისათვის გაწეული ხარჯებიდან ერთ-ერთი მსხვილი კომპონენტია კომუნალური ხარჯები და დაცვის მომსახურება

წელი	გაწეული მომსახურება დღგ-ს გარეშე, ლარი
2013	43 346
2014	357 830
2015	385 634
2016	487 772
2017	659 764
2018	734 019
სულ	2 668 365

მზარდი ტენდენცია მეტ წილად გამოწვეულია შერწყმული კომპანიების გამო. უფრო დეტალურად ხარჯები აღწერილია ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში:

რაც შეეხება ბიუჯეტში გადახდილ თანხებს, კომპანიას 2013-2018 წლებში ბიუჯეტში გადახდილი აქვს 7 633 759 ლარი:

წელი	ბიუჯეტში გადახდილი თანხები, ლარი
2013	286 497
2014	1 261 613
2015	2 729 057
2016	1 254 566
2017	538 906
2018	1 563 120
სულ	7 633 759

3. კომპანიის განვითარების გეგმები

პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ 2018-2021 წლების კომპანიის სტრატეგიული განვითარების მიზანი არ არის ბიზნესის სექტორთან კონკურენციაში შესვლა და ადგილის დამკვიდრება, პირიქით ყველა ქმედება პირდაპირ, ან ირიბად ხელს შეუწყობს ქვეყანაში მცირე და საშუალო ბიზნესის განვითარებას.

2018-2021 წლების სტრატეგიული განვითარების გეგმა დაფუძნებულია კომპანიის ძირითად მიზნებზე და ამოცანებზე, რომელიც დამყარებულია სამ ძირითად მიმართულებაზე:

1. შემოსავლების გაზრდის, ქონების მოვლა-პატრონობის, საპრივატიზაციო ღირებულების გაზრდის ან/და უსაფრთხოების დაცვის მიზნით, კომპანიის საკუთრებაში არსებული ობიექტების რეაბილიტაცია და ეფექტური მართვა.
2. სახელმწიფოსათვის მნიშვნელოვანი ეკონომიკური აქტივობების ხელშეწყობის მიზნით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ინიციატივების - კონკრეტული პროექტების განხორციელება კომპანიის სახსრებით, მათ შორის შენობა - ნაგებობების სარეაბილიტაციო ან სადემონტაჟო სამუშაოები.
3. ტურიზმთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის განვითარების ხელშეწყობის ფარგლებში, საქართველოს გზებზე (ტურისტულ მარშრუტებზე) მოსასვენებელი/ გასაჩერებელი კონკრეტული ლოკაციების მოწყობა - განვითარება.

პირველი მიმართულების ფარგლებში დაგეგმილია:

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

რეაბილიტაციას ჩაუტარდა აუზებს და ძირითადი კორპუსს, სამუშაოების ვადა განსაზღვრულია 2019 წლის ზაფხულის სეზონის გახსნამდე, 2018-2019 წლები; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 500 000 ლარი.

- წყნეთის ყოფილი სამთავრობო აგარაკების რეაბილიტაცია და განვითარება.

მოგეხსენებათ ხსენებული ობიექტს 2013 წლამდე არ ქონდა კომერციული დანიშნულება და იგი ემსახურებოდა სახელმწიფო აპარატს, ხელისუფლების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით მოეხსნა პირვანდელი ფუნქცია და შემოტანილი იქნა შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“, ხოლო მოგვიანებით შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის“ კაპიტალში, რის შემდეგაც ობიექტს მიეცა კომერციული დატვირთვა, კერძოდ ელ. აუქციონის წესით იჯარით გაიცემოდა საცხოვრებელ ფართები და ყოველ მომდევნო წელს იზრდებოდა საიჯარო შემოსავლები, მაგ. 2017 წლის მაისი - 5 სექტემბრის საიჯარო შემოსავალი შეადგენდა

270 000 ლარს, 2018 წლის ანალოგიური პერიოდი 300 000 ლარს.

ხსენებულ ობიექტს გააჩნია გაცილებით მეტი პოტენციალი, რისთვისაც საჭიროა გარკვეული სარეაბილიტაციო და სამშენებლო სამუშაოების წარმოება, რითიც გაიზრდება, როგორც საიჯარო შემოსავლები, ისე მისი პრივატიზაციის შემთხვევაში სარეალიზაციო ფასი.

სარეაბილიტაციო სამუშაოები ძირითადად შეეხება სასმელი წყლის ქსელის მოწესრიგებას, საცხოვრებელი სახლების სარემონტო სამუშაოებს, სადაც ამის აუცილებლობა გამოიკვეთება, ტერიტორიაზე არსებული დამხმარე შენობა ნაგებობის საცხოვრისად გადაკეთებას და 6 ერთეული ახალი საცხოვრებელი კოტეჯის აშენებას.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

სასმელი წყლის ქსელის მოწესრიგება - 2018-2019 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 50 000 ლარი.

საცხოვრებელი სახლების სარემონტო სამუშაოები - 2018-2020 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 40 000 ლარი.

შენობა ნაგებობის საცხოვრისად გადაკეთება - 2018-2019 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 100 000 ლარი.

ახალი საცხოვრებელი კოტეჯების აშენება და სათანადო ავეჯით აღჭურვა - 2018-2021

წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 800 000 ლარი.

- ქ. თბილისი, ალექსიძის ქუჩა N1-ში მდებარე უძრავი ქონების უკანონო მფლობელებისაგან გათავისუფლება და სარემონტო სამუშაოების წარმოება შემდგომი განკარგვის მიზნით.

აღნიშნული შენობა, მისი მდებარეობის გათვალისწინებით მიმზიდველია, როგორც საოფისე ფართების გაიჯარების კუთხით, ისე საპრივატიზაციო თვალსაზრისით, შენობის საერთო ფართობი 11 781 კვ.მ. შენობის საკმაოდ დიდი ნაწილი (დაახლოებით

3500 კვ.მ.) უკანონოდ აქვთ დაკავებული დევნილებს და სოციალურად დაუცველ

პირებს (ჩვენს მიერ დევნილთა სამინისტროსთან ერთად განხორციელდა მაცხოვრებელთა აღწერა, რომლის შედეგად გამოირკვა, რომ დევნილთა უმეტესობა თავის დროზე დაკმაყოფილებულნი არიან საცხოვრისებით ან ფულადი კომპენსაციებით), შენობის ნაწილი (დაახლოებით 3,200 კვ.მ.) ასევე დაკავებული აქვთ ამ შენობის ყოფილ მფლობელებს ი. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სსიპ „მ. ნოდის გეოფიზიკის ინსტიტუტს“, რომელთა მიმართებაშიც ასევე გასარკვევია შენობაში დარჩენის საკითხი, კომპანია რეალურად განკარგავს 5081 კვ. მ.-მდე ფართს, საიდანაც იჯარით გაცემულია 3 015 კვ.მ. ფართი, გარკვეული ფართების გაიჯარება მოხდება შესაბამისი სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შემდეგ.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

პირველი ეტაპის 500 კვ.მ ფართის სარემონტო სამუშაოები - 2019 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 200 000 ლარი.

უკანონო მფლობელობიდან ფართების გამოთხოვა (დევნილების და სხვა პირების გაყვანა, მათ შორის კომპენსაციისა და სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენებით, შესაბამისი პოლიტიკური გადაწყვეტილების შემთხვევაში) და სარემონტო სამუშაოები

- 2019-2021 წელი; ღონისძიებების სავარაუდო ღირებულება 1 700 000 ლარი,

ბიუჯეტის დაზუსტდება მოხდება პროცესების გააქტიურებისთანავე.

• ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქუჩა N27ა (ყოფილი ავტობაზა) კანონმდებლობის შესაბამისად სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის დამონტაჟება და ავტოპარკინგის ფუნქციის გაფართოება.

ობიექტი მდებარეობს ე.წ. ელიავას ბაზრობასთან, სადაც მნიშვნელოვან პრობლემას წარმოადგენს ავტო-პარკინგი, აღნიშნული ტერიტორიის დიდი ნაწილი ამჟამად გამოიყენება, როგორც ავტო-პარკინგი, თუმცა ობიექტს აქვს პოტენციალი გაიზარდოს ავტომანქანების ტევადობა და განვითარდეს, როგორც თანამედროვე სისტემებით აღჭურვილი ავტო-პარკინგი, არსებული მდგომარეობით პარკინგიდან ყოველთვიური შემოსავალი გავზარდეთ მინიმუმ ოთხჯერ და თვეში შეადგენს დაახლოებით 15 000 ლარს.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სავალდებულო სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის მოწყობა - 2018-2019 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 200 000 ლარი.

სარეაბილიტაციო - სარემონტო სამუშაოები ავტო-პარკინგის განვითარებისთვის - 2018-2021 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 250 000 ლარი.

- მეტეის ყოფილი სამთავრობო რეზიდენცია.

საჭიროებს სარეაბილიტაციო და სახანძრო უსაფრთხოებისათვის საჭირო სამუშაოებს, შესაბამისი საექსპერტო კვლევის შედეგად.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

სიგნალიზაციის სისტემის შეკეთება და სარეაბილიტაციო სამუშაოები - 80 000 ლარი.

- ენგურის სასტუმრო, წალენჯიხის რაიონი, სოფელი ფოცხოეწერი.

სასტუმრო მდებარეობს ენგურის წყალსაცავთან, შენობის მდგომარეობა სავალალოა,

საჭიროებს სარეაბილიტაციო და სახანძრო უსაფრთხოებისათვის საჭირო სამუშაოებს,

იმ შემთხვევაში თუ უმოკლეს ვადებში არ მოხდება მისი პრივატიზება, შენობის მდგრადობის შენარჩუნების მიზნით, მიზანშეწონილად მიგვაჩნია სარემონტო სამუშაოების განხორციელება, რაც ასევე პრივატიზების შემთხვევაში გაზრდის მის სარეაბილიტაციო ღირებულებას.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

2018-2019 წლები; სარეაბილიტაციო და სახანძრო უსაფრთხოებისათვის საჭირო სამუშაოები - 170 000 ლარი.

- ქ. თბილისი, წერეთლის გამზ. N142-ში მდებარე (ყოფილი სამთო ქიმიის) შენობის სარემონტო სამუშაოები და კანონმდებლობის შესაბამისად სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის დამონტაჟება.

შენობაში ვფლობთ 3590 კვ.მ ფართს, მისი მდებარეობისა და მრავალწლიანი ფუნქციური დატვირთვის გათვალისწინებით, საკმაოდ დიდი მოთხოვნაა საოფისე ფართებზე, თუმცა შენობის ამჟამინდელი მდგომარეობა არ იძლევა საშუალებას დაიტვირთოს შენობა მაღალი საიჯარო ღირებულებებით.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის მოწყობა - 2018 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 20 000 ლარი.

სარემონტო - სარეაბილიტაციო სამუშაოები - 2018-2020 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 120 000 ლარი.

მეორე მიმართულების ფარგლებში დაგეგმილია:

- კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის მქონე, ყოფილი საბალეტო სკოლის, (ქ. თბილისი, ჩუბინაშვილის ქ. N49) სარეაბილიტაციო - გამაგრებითი სამუშაოები.

გამაგრებითი - სარეაბილიტაციო სამუშაოები (იგულისხმება მხოლოდ შენობის მდგრადობის აღდგენა), ამ ეტაპზე მიმდინარეობს საპროექტო დოკუმენტაციის შეთანხმების პროცედურა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროსთან.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

გამაგრებითი - სარეაბილიტაციო სამუშაოები - 2019 - 2020 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 1500 000 ლარი.

- უსაფრთხოების ან/და კონკრეტული ტერიტორიების იერსახის გაუმჯობესების მიზნით სადემონტაჟო სამუშაოების განხორციელება.

2018 - 2019 წლებში დაგეგმილია 9 ობიექტის სადემონტაჟო სამუშაოები, აქედან შვიდი ობიექტი მდებარეობს კახეთის რეგიონში, ორი ობიექტი შიდა ქართლის რეგიონში, ყველა ეს ობიექტი მდებარეობს სტრატეგიულ გზებთან ახლოს, აუდიტის მიერ შეფასებულია ობიექტების მეორადი მასალების ღირებულება და მიმდინარეობს ფასთა გამოკითხვის პროცედურის მომზადება (სადემონტაჟო სამუშაოების ბიუჯეტი განისაზღვრება ფასთა გამოკითხვის შედეგად).

ასევე დაწყებულია 21 ობიექტის კომპანიის კაპიტალში შემოტანის პროცესი, შემდგომში ამ ობიექტების დემონტაჟის მიზნით, რომელიც განხორციელდება 2019 წელს.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

2019-2021 წლები; სადემონტაჟო სამუშაოების დაახლოებითი ბიუჯეტი 400 000 ლარი, ზუსტი ბიუჯეტი განისაზღვრება აუდიტის დასკვნისა და ფასთა გამოკითხვის შედეგად.

ზემოხსენებული პროცესი ამ ეტაპზე შეჩერებულია, დაგეგმილი სადემონტაჟო სამუშაოები მხოლოდ იმ შემთხვევაში განხორციელდება, თუ მიღებული იქნება შესაბამისი გადაწყვეტილება.

მესამე მიმართულების ფარგლებში წარმოგიდგენთ შემდეგ წინადადებას:

მოგეხსენებათ ტურიზმის განვითარება ქვეყნის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან პრიორიტეტს წარმოადგენს. ამასთან, ბოლო დროს დაფიქსირებულმა ტურისტული ნაკადების რაოდენობის ზრდამ კიდევ უფრო აქტუალური გახადა ქვეყანაში შესაბამისი ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარება.

სამწუხარო რეალობაა ისიც, რომ საქართველოს გზებზე, ტურისტულ მარშრუტების უმრავლესობაზე არ არის განვითარებული მოსასვენებელი/გასაჩერებელი ლოკაციები შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.

როგორც ჩანს მსხვილი ბიზნესის ინტერესს არ წარმოადგენს ზემოხსენებული პროექტების განხორციელება, ხოლო მცირე და საშუალო ბიზნესი კვლავ დაკვირვების რეჟიმშია, არ ჩქარობს გადაწყვეტილების მიღებას და ტურისტული ნაკადის ზრდის მოლოდინშია, რათა მოახდინონ რისკების მინიმიზაცია, ასეთმა მიდგომამ და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის არ არსებობამ კი შესაძლებელია უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ტურისტთა ნაკადის ზრდაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩვენი კომპანიის მატერიალური და ადამიანური რესურსების გათვალისწინებით, ვფიქრობთ კარგი შესაძლებლობა იქნებოდა სახელმწიფომ, სწორედ ჩვენი კომპანიის მეშვეობით გაუკეთოს ხსენებულ საკითხს ინიცირება, კერძოდ საპილოტოდ ავიღოთ ორი კონკრეტული ლოკაცია (ლოკაციები შეირჩევა ტურიზმის დეპარტამენტთან ერთად), შემუშავებული კონცეფციის და შესაბამისი პროექტის საფუძველზე, რაც შეიძლება მინიმალური დანახარჯებით მოვაწყოთ სათანადო ინფრასტრუქტურა, კერძოდ, საპირფარეშო, საშხაპე, გასახდელი, სავაჭრო ფართები, სწრაფი კვების ობიექტი, უფასო უკაბელო ინტერნეტი, მოსასვენებელი, საინფორმაციო დაფები კონკრეტულ მარშრუტების, საპარკინგე და კარვების ადგილები, საპიკნიკე ადგილები და ა. შ., ვმართოთ გარკვეული პერიოდი, არანაკლებ ექვსი თვე, პროექტის კომერციული თვალსაზრისით გამართლების შემთხვევაში, მოვახდინოთ მისი, როგორც უძრავი ქონების და ბიზნესის პრივატიზაცია ან გავცეთ იჯარით, ხოლო ბიზნესის წარუმატებლობის შემთხვევაში, მოვახდენთ მხოლოდ უძრავი ქონების პრივატიზებას.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

პროექტის განხორციელების ვადა 2018 - 2020 წელი; სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება 500 000 ლარი.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, 2018-2021 წლებში, კომპანია პრიორიტეტად ისახავს:

ა) კომპანიის მობილობის და ეფექტურობის გაზრდას, როგორც საკადრო ისე ხარჯების ოპტიმიზაციის და მარეგლამინტირებელი დოკუმენტების სრულყოფით;

ბ) გაიჯარებული და გასაიჯარებელი ობიექტების ინტენსიურ მონიტორინგს და მონიტორინგთან დაკავშირებული ბიზნეს-პროცესის, მათ შორის „უძრავი ქონების ბაზის“ სრულყოფას;

გ) მობილური და ინტერნეტ-კავშირგაბმულობის კომპანიებისათვის ახალი ობიექტების მოძიების, აზომვის, რეგისტრაციისა და გაიჯარების პროცესის გაგრძელებას.

დ) კომპანიის შემოსავლების ზრდას და შესაბამისად, დივიდენდების გაცემას პარტნიორზე, რომლის საბოლოო ბენეფიციარიც იქნება სახელმწიფო ბიუჯეტი.

ზემოაღნიშნული ღონისძიებები განხორციელდება, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი მისაღები იქნება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ეკონომიკური პოლიტიკის ფარგლებში.

დირექტორმა მმართველობითი ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2019 წლის 25 სექტემბერს.

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანიის“

დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელი

თეიმურაზ კაციტაძე

