

სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული
აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების
გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

გარიგების პარტნიორი

ანი ოსიყმიშვილი

ანი ოსიყმიშვილი



შპს „ფი-ქეი-ეფ ჯორჯია“
28 სექტემბერი, 2018 წელი

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომლის საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

სხვა საკითხების განხილვა მენეჯმენტთან არ მომხდარა.

ჩვენ ასევე მივაწოდეთ მენეჯმენტს განცხადება, რომ ვაკმაყოფილებთ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და მივაწოდეთ ინფორმაცია ყველა კავშირზე და საკითხზე, რაც შესაძლოა ჩაითვალოს ჩვენი დამოუკიდებლობის საკითხისთვის მნიშვნელოვნად.

ჩვენ ვფიქრობთ, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულება შესაბამისია და საკმარის საფუძველს იძლევა აუდიტის არამოდიფიცირებული მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად.

აუდიტის შემოწმების ხელმძღვანელი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა არის ანა ოსიყმიშვილი.

20, სექტემბერი 2018 წ.

თბილისი, საქართველო



შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
ფინანსური უწყისები და შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებებზე 2017 წლის 31 დეკემბერი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

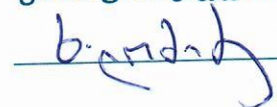
აქტივები	შენ.	31-დეკ-2017	31-დეკ-2016 (არაუდირებული)	01-იან-2016 (არაუდირებული)
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	5	83,243,240	84,193,969	48,502,895
ინვესტიციები		-	1,404,916	335,222
არამატერიალური აქტივები		29,422	25,672	4,821
სულ გრძელვადიანი აქტივები		83,272,662	85,624,557	48,842,938
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	6	292,651	275,820	183,388
გადახდილი ავანსები	8	70,696	-	-
წინასწარ გადახდილი ხარჯები	9	7,112,967	2,542,666	365,398
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	7	1,360,827	191,097	40,000
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	8	1,457,351	944,929	510,071
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	2,972,931	6,361,119	5,349,629
სულ მიმდინარე აქტივები		13,267,423	10,315,631	6,448,486
სულ აქტივები		96,540,085	95,940,188	55,291,424
მიმდინარე ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	329,253	833,320	89,047
გადასახდელი ხელფასები		450	255	(2,702)
საგადასახადო და საბაჟო ვალდებულებები		-	32,080	930,896
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		329,703	865,655	1,017,241
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	12	102,223,337	100,223,491	51,254,436
აკუმულირებული მოგება (ზარალი)		(5,278,960)	(7,611,151)	3,019,747
მიმდინარე პერიოდის მოგება (ზარალი)		(733,995)	2,462,193	-
სულ კაპიტალი		96,210,382	95,074,533	54,274,183
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		96,540,085	95,940,188	55,291,424

ხელმოწერილი პირები:

დირექტორი:



ფინანსური მენეჯერი:



20 სექტემბერი, 2018 წ.
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 7-29 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
ფინანსური უწყისები და შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებებზე 2017 წლის 31 დეკემბერი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

სრული შემოსავლების ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	2017 წელი	2016 წელი (არაუდირებული)
შემოსავლები			
შემოსავალი რეალიზაციიდან	13	8,494,556	7,622,951
სულ შემოსავალი		8,494,556	7,622,951
პირდაპირი დანახარჯები			
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	14	1,580,731	1,053,785
პირდაპირი ხელფასი		501,374	524,763
სულ პირდაპირი დანახარჯები		2,082,105	1,578,548
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები/ხარჯები	15		
ცვეთა და ამორტიზაცია		4,630,349	3,307,581
საერთო და ადმინისტრაციული ხელფასები		1,800,428	1,738,117
კომუნალური და საკომუნიკაციო		665,858	497,564
საკონსულტაციო ხარჯები		142,180	169,152
საგადასახადო ხარჯები		141,187	734,612
რემონტის ხარჯები		109,076	85,072
საკანცელარიო ხარჯები		72,404	45,813
საწვავი და ტრანსპორტირება		70,089	46,112
სადაზღვეო ხარჯები		25,010	47,727
საიჯარო ხარჯები		-	400
ბანკის საკომისიო		5,357	2,736
სხვა საერთო ხარჯები		1,000	-
სულ ხარჯები		7,662,938	6,674,886
არასაოპერაციო შემოსავლები	13	555,834	3,484,036
არასაოპერაციო ხარჯები		39,342	391,360
მოგება / (ზარალი) დაზღვევამდე		(733,995)	2,462,193
მოგების გადასახადი			
წმინდა მოგება		(733,995)	2,462,193
სრული შემოსავალი / (ხარჯი)		(733,995)	2,462,193

ხელმოწერილი პირები:

დირექტორი:



20 სექტემბერი 2018 წ.
თბილისი, საქართველო

ფინანსური მენეჯერი:



შენიშვნები გვერდებზე 7-29 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
 ფინანსური უწყისები და შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებებზე 2017 წლის 31 დეკემბერი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

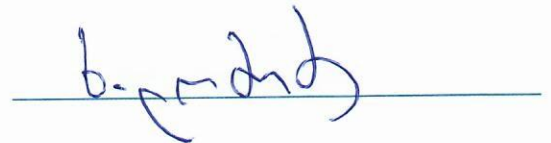
დასახელება	შენიშვნები	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
01 იანვარი, 2016 (არააუდირებული)		51,254,436	3,019,747	54,274,183
პერიოდის მოგება			2,462,193	
შენატანები კაპიტალში		77,535,352		
კაპიტალის შემცირება		(28,566,297)		
შერწყმის შედეგად მიღებული მოგება/(ზარალი)			(9,280,898)	
დვიდენდის გაცემა			(1,350,000)	
31 დეკემბერი, 2016 (არააუდირებული)		100,223,491	(5,148,958)	95,074,533
პერიოდის მოგება			(733,995)	
შენატანები კაპიტალში		10,944,643		
კაპიტალის შემცირება		(8,944,798)		
დვიდენდის გაცემა			(130,000)	
31 დეკემბერი, 2017		102,223,336	(6,012,953)	96,210,383

ხელმოწერილი პირები:

დირექტორი:



ფინანსური მენეჯერი:



20 სექტემბერი 2018 წ.
 თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 7-29 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
ფინანსური უწყისები და შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებებზე 2017 წლის 31 დეკემბერი**

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბერი

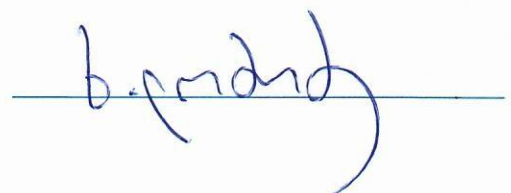
	შენიშვნა	2017 წელი	2016 წელი (არა აუდირებული)
ფულადი ნახადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
კლიენტებისგან მიღებული ფული		6,905,330	7,270,841
მომწოდებლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები		(7,203,501)	(2,497,174)
თანამშრომლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები		(1,962,701)	(2,142,918)
გადახდილი გადასახადები		(538,906)	(1,270,651)
საბანკო ხარჯები		(4,529)	(2,816)
წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები		(2,804,307)	1,357,282
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების არამატერიალური აქტივების რეალიზაცია		446,900	287,540
შერწყმის შედეგად მიღებული ფულადი სახსრები		-	520,764
ინვესტირება სხვა საწარმოში		(154,193)	-
სესხების გაცემა		(1,219,231)	(339,985)
გაცემული სესხების დაბრუნება		-	-
მიღებული პროცენტები		460,993	564,174
წმინდა საინვესტიციო ფულადი ნაკადები		(465,531)	1,032,493
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული სესხები		-	1,350,000
მიღებული სესხების დაბრუნება		-	(1,350,000)
საპროცენტო ხარჯები		-	(31,688)
გაცემული დივიდენდები		(130,000)	(1,350,000)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(130,000)	(1,381,688)
წმინდა ცვლილება ფულად სახსრებში		(3,399,838)	1,008,087
ფულადი სახსრები პერიოდის დასაწყისში		6,361,119	5,349,629
მოგება / (ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან		11,650	3,403
ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს		2,972,931	6,361,119

ხელმომწერი პირები:

დირექტორი:



ფინანსური მენეჯერი:



20 სექტემბერი 2018 წ.
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 7-29 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

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 ზიზსეს 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.

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანიის“

დირექტორი

თეიმურაზ კაციტაძე



**შპს “აქტივების მართვისა და განვითარების
კომპანია“**

**ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა**

2017 წლის 31 დეკემბერი

სექტემბერი 2018
თბილისი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	1-2
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	7
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	7
განმარტებითი შენიშვნები	8
დასკვნის ბოლო გვერდი	29

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ის მფლობელს და ხელმძღვანელობას:
ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნა

მოდIFIცირებული მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს-ის „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ს (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი. ანგარიშგება შედგება 2017 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 სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, გარდა მოდიფიცირებული მოსაზრების საფუძველის აზრად არსებული გარემოებებისა სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად.

მოდIFIცირებული 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.

დამატებითი ინფორმაცია

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია დამატებით ინფორმაციაზე. დამატებითი ინფორმაცია შედგება მმართველობის ანგარიშგებისგან, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად (თუმცა, არ მოიცავს ამ ფინანსურ ინფორმაციასა და ჩვენს აუდიტის დასკვნას), რომლებიც სავარაუდოა, რომ ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება ამ აუდიტის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი მოსაზრება არ ვრცელდება დამატებით ინფორმაციაზე, მათ შორის, მმართველობის ანგარიშგებაზე.

ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს ზემოთ ხსენებული დამატებითი ინფორმაციის გაცნობას მას შემდეგ, რაც ეს ხელმისაწვდომი გახდება ჩვენთვის, და განხილვას, შესაძლებელია თუ არა, რომ ინფორმაცია იყოს არსებითად არასწორი ან არსებობს თუ არა არსებითი შეუსაბამობა დამატებით ინფორმაციასა და ფინანსურ ანგარიშგებებს ან აუდიტის ჩატარებისას ჩვენს მიერ მოპოვებულ ინფორმაციას შორის. ამასთან, ვალდებულები ვართ

გამოვხატოთ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული მუხლების მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობის შესახებ და შევაფასოთ, რამდენად მოიცავს მმართველობის ანგარიშგება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

მენეჯმენტის და ფინანსური ანგარიშების მართვაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობები

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარმოდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და იმ შიდა კონტროლის შესაბამისად, რასაც მენეჯმენტი ჩათვლის საჭიროდ ფინანსური ანგარიშგების მატერიალური ცდომილების გარეშე მოსამზადებლად, იქნება ეს განზრახ თუ უნებლიედ გამოწვეული.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასა 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.

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტის პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშების აუდიტისთვის

ჩვენი მიზანია, მივიღოთ გონივრული მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური ანგარიშები მთლიანად თავისუფალია უნებლიე თუ განზრახ დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან, და გავცეთ აუდიტის დასკვნა, სადაც მოცემულია ჩვენი მოსაზრება. გონივრული მტკიცებულება არის მტკიცებულების მაღალი დონე, მაგრამ არ არის გარანტია, რომ ISAs-ს შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის აღმოაჩენს არსებით ცდომილებას, ასეთის არსებობის დროს. ცდომილება შესაძლოა წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის გამო და მიიჩნევა არსებითად, თუკი მოსალოდნელია, რომ ერთობლივად ან ცალ-ცალკე, გავლენას იქონიებს მომხმარებელთა მიერ აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებაზე.

როგორც აუდიტის ნაწილი ISAs-სთან შესაბამისად, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიონალურ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიონალურ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშების განზრახ ან უნებლიედ დაშვებული არსებითი ცდომილების რისკებს, აღნიშნული რისკების საპასუხოდ შევიმუშავებთ და ვასრულებთ აუდიტის პროცედურებს და მოვიპოვებთ ჩვენი მოსაზრებისათვის საკმარისი საფუძველის და შესაბამის აუდიტის მტკიცებულებას. თაღლითობისგან წარმოშობილი არსებითი ცდომილების ვერ აღმოჩენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად წარმოშობილი არსებითი ცდომილებისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;
- გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობა და სააღრიცხვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
- სააღრიცხვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომლის საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

სხვა საკითხების განხილვა მენეჯმენტთან არ მომხდარა.

ჩვენ ასევე მივაწოდეთ მენეჯმენტს განცხადება, რომ ვაკმაყოფილებთ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და მივაწოდეთ ინფორმაცია ყველა კავშირზე და საკითხზე, რაც შესაძლოა ჩაითვალოს ჩვენი დამოუკიდებლობის საკითხისთვის მნიშვნელოვნად.

ჩვენ ვფიქრობთ, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულება შესაბამისია და საკმარის საფუძველს იძლევა აუდიტის არამოდიფიცირებული მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად.

აუდიტის შემოწმების ხელმძღვანელი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა არის ანა ოსიყმიშვილი.

20, სექტემბერი 2018 წ.

თბილისი, საქართველო

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
ფინანსური უწყისები და შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებებზე 2017 წლის 31 დეკემბერი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

აქტივები	შენ.	31-დეკ-2017	31-დეკ-2016 (არააუდირებული)	01-იან-2016 (არააუდირებული)
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	5	83,243,240	84,193,969	48,502,895
ინვესტიციები		-	1,404,916	335,222
არამატერიალური აქტივები		29,422	25,672	4,821
სულ გრძელვადიანი აქტივები		83,272,662	85,624,557	48,842,938
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	6	292,651	275,820	183,388
გადახდილი ვანსები	8	70,696	-	-
წინასწარ გადახდილი ხარჯები	9	7,112,967	2,542,666	365,398
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	7	1,360,827	191,097	40,000
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	8	1,457,351	944,929	510,071
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	2,972,931	6,361,119	5,349,629
სულ მიმდინარე აქტივები		13,267,423	10,315,631	6,448,486
სულ აქტივები		96,540,085	95,940,188	55,291,424
მიმდინარე ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	329,253	833,320	89,047
გადასახდელი ხელფასები		450	255	(2,702)
საგადასახადო და საბაჟო ვალდებულებები		-	32,080	930,896
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		329,703	865,655	1,017,241
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	12	102,223,337	100,223,491	51,254,436
აკუმულირებული მოგება (ზარალი)		(5,278,960)	(7,611,151)	3,019,747
მიმდინარე პერიოდის მოგება (ზარალი)		(733,995)	2,462,193	-
სულ კაპიტალი		96,210,382	95,074,533	54,274,183
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		96,540,085	95,940,188	55,291,424

ხელმოწერილი პირები:

დირექტორი:

ფინანსური მენეჯერი:

20 სექტემბერი, 2018 წ.

თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 7-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-2.

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
ფინანსური უწყისები და შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებებზე 2017 წლის 31 დეკემბერი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

სრული შემოსავლების ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	2017 წელი	2016 წელი (არა აუდიტებული)
შემოსავლები			
შემოსავალი რეალიზაციიდან	13	8,494,556	7,622,951
სულ შემოსავალი		8,494,556	7,622,951
პირდაპირი დანახარჯები			
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	14	1,580,731	1,053,785
პირდაპირი ხელფასი		501,374	524,763
სულ პირდაპირი დანახარჯები		2,082,105	1,578,548
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები/ხარჯები	15		
ცვთა და ამორტიზაცია		4,630,349	3,307,581
საერთო და ადმინისტრაციული ხელფასები		1,800,428	1,738,117
კომუნალური და საკომუნიკაციო		665,858	497,564
საკონსულტაციო ხარჯები		142,180	169,152
საგადასახადო ხარჯები		141,187	734,612
რემონტის ხარჯები		109,076	85,072
საკანცელარიო ხარჯები		72,404	45,813
საწვავი და ტრანსპორტირება		70,089	46,112
სადაზღვეო ხარჯები		25,010	47,727
საიჯარო ხარჯები		-	400
ბანკის საკომისიო		5,357	2,736
სხვა საერთო ხარჯები		1,000	-
სულ ხარჯები		7,662,938	6,674,886
არასაოპერაციო შემოსავლები	13	555,834	3,484,036
არასაოპერაციო ხარჯები		39,342	391,360
მოგება / (ზარალი) დაბეგვრამდე		(733,995)	2,462,193
მოგების გადასახადი			
წმინდა მოგება		(733,995)	2,462,193
სრული შემოსავალი / (ხარჯი)		(733,995)	2,462,193

ხელმოწერი პირები:

დირექტორი:

ფინანსური მენეჯერი:

20 სექტემბერი 2018 წ.
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 7-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-2.

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
 ფინანსური უწყისები და შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებებზე 2017 წლის 31 დეკემბერი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

დასახელება	შენიშვნები	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
01 იანვარი, 2016 (არააუდირებული)		51,254,436	3,019,747	54,274,183
პერიოდის მოგება			2,462,193	
შენატანები კაპიტალში		77,535,352		
კაპიტალის შემცირება		(28,566,297)		
შერწყმის შედეგად მიღებული მოგება/(ზარალი)			(9,280,898)	
დვიდენდის გაცემა			(1,350,000)	
31 დეკემბერი, 2016 (არააუდირებული)		100,223,491	(5,148,958)	95,074,533
პერიოდის მოგება			(733,995)	
შენატანები კაპიტალში		10,944,643		
კაპიტალის შემცირება		(8,944,798)		
დვიდენდის გაცემა			(130,000)	
31 დეკემბერი, 2017		102,223,336	(6,012,953)	96,210,383

ხელმოწერი პირები:

დირექტორი:

ფინანსური მენეჯერი:

20 სექტემბერი 2018 წ.
 თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 7-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.
 დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-2.

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
ფინანსური უწყისები და შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებებზე 2017 წლის 31 დეკემბერი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბერი

	შენიშვნა	2017 წელი	2016 წელი (არა აუდირებული)
ფულადი ნახადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
კლიენტებისგან მიღებული ფული		6,905,330	7,270,841
მომწოდებლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები		(7,203,501)	(2,497,174)
თანამშრომლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები		(1,962,701)	(2,142,918)
გადახდილი გადასახადები		(538,906)	(1,270,651)
საბანკო ხარჯები		(4,529)	(2,816)
წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები		(2,804,307)	1,357,282
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების არამატერიალური აქტივების რეალიზაცია		446,900	287,540
შერწყმის შედეგად მიღებული ფულადი სახსრები		-	520,764
ინვესტირება სხვა საწარმოში		(154,193)	-
სესხების გაცემა		(1,219,231)	(339,985)
გაცემული სესხების დაბრუნება		-	-
მიღებული პროცენტები		460,993	564,174
წმინდა საინვესტიციო ფულადი ნაკადები		(465,531)	1,032,493
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული სესხები		-	1,350,000
მიღებული სესხების დაბრუნება		-	(1,350,000)
საპროცენტო ხარჯები		-	(31,688)
გაცემული დივიდენდები		(130,000)	(1,350,000)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(130,000)	(1,381,688)
<i>წმინდა ცვლილება ფულად სახსრებში</i>		(3,399,838)	1,008,087
ფულადი სახსრები პერიოდის დასაწყისში		6,361,119	5,349,629
მოგება / (ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან		11,650	3,403
ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს		2,972,931	6,361,119

ხელმოწერილი პირები:

დირექტორი:

ფინანსური მენეჯერი:

20 სექტემბერი 2018 წ.
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 7-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-2.

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. 2016 წლის განმავლობაში მას შეერწყა 5 იურიდიული პირი: შპს „ქართული კურდღელი“, შპს „ანაკლია“, შპს „ავტობაზა“, შპს „სპა“ და შპს „ზუგდიდსერვისი“. ხუთივე ეს კომპანია წარმოადგენდა სახელმწიფო მონაწილეობით დაფუძნებულ კომპანიებს. 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 კავშირგაბმულობის ზონების გაზრდის ხელშეწყობა.

წარმოდგენილი ანგარიშის ვალუტა

კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL). ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში, თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. ანგარიშის პერიოდისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალზე.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

ვალუტა	31 დეკ 2017	31 დეკ 2016	31 დეკ 2015
1 USD/GEL	2.5922	2.6468	2.3949
1 EUR/GEL	3.1044	2.7940	2.6169

2. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

მომზადების საფუძვლები

შესაბამისობის პრინციპი

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით და ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძალაში მყოფი საერთაშორისო სააღრიცხვო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების შესაბამისად. ეს არის კომპანიის მიერ პირველად მომზადებული ფინანსური ანგარიშგებები.

ფინანსური ანგარიშგებები შედგება სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებების და განმარტებითი შენიშვნებისგან.

რადგან 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის ძალაში მყოფი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები შეიძლება შეიცვალოს ფასს-ის (IASB) ან საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციის კომიტეტის (IFRIC) მიერ, მენეჯმენტი არ გამოიცხადებს ალბათობას, რომ საბოლოო ფინანსური ანგარიშგების შედგენამდე საჭირო გახდეს ფინანსური ანგარიშგებების კორექტირება ამ ცვლილებების გამო.

ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) პირველი მიღება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები, წარმოადგენს კომპანიის მიერ პირველად მომზადებულ ანგარიშგებებს.

კომპანიამ ფინანსური ანგარიშგებები მოამზადა 2017 წლის 31 დეკემბრისათვის არსებული IFRS სტანდარტების მიხედვით, ხოლო შედარების მიზნებისთვის 2016 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული პერიოდის მონაცემები არაუდირებულია. კომპანია სრული ფასს-ის მიხედვით 2018 წლის მდგომარეობით მოამზადებს პირველ ანგარიშგებას.

ყველა წინა პერიოდისთვის, 2016 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ჩათვლით, კომპანიამ ფინანსური ანგარიშგებები მოამზადა ადგილობრივი საბუღალტრო პრინციპების შესაბამისად. აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის არის მოსამზადებელი ეტაპი სრული ფასს-ის მიხედვით ანგარიშგების მოსამზადებლად.

შეფასების საფუძველი

შეფასების საფუძველად გამოყენებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ქვემოთ მოცემული სააღრიცხვო პოლიტიკით სხვაგვარად არის განსაზღვრული.

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. გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ მიუხედავად კომპანიის საკმაოდ მყარი ფინანსური მდგომარეობისა, შესაძლებელია მოხდეს შპს „თეთნულდი დეველოპმენტის“ ლიკვიდაცია/შერწყმა მის დამფუძნებელ, შპს „მთის კურორტების განვითარების კომპანიასთან“. ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ ვერანაირი

მტკიცებულება იმისა, რომ იგეგმება კომპანიის ლიკვიდაცია ან შერწყმა დამფუძნებელ ორგანიზაციასთან, მაგრამ ამ მოვლენის სრულად გამორიცხვა შეუძლებელია, რადგან კომპანია შექმნილი იყო თეთნულდის კურორტის ინფრასტრუქტურის სამშენებლო სამუშაოების ზედამხედველობის მიზნით, ხოლო უახლოეს მომავალში ეს სამუშაოები სრულად დასრულდება და კურორტის ოპერირება შეიძლება დედა კომპანიამაც იტვირთოს.

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 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.

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.

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 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.

ცვტა

ცვტა 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:

ძირითადი საშუალება	სასარგებლო ვადა (წელი)
შენობა ნაგებობები	20
მანქანა დანადგარები	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5
ოფისის აღჭურვილობა	5
სხვა აქტივები	5

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 ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი წარმოდგენილია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან დასკვნის თარიღისთვის ამოქმედებული კანონმდებლობის მიხედვით. მოგების გადასახადი წარმოადგენს მიმდინარე გადასახადს და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ის პირდაპირ აღიარებულია კაპიტალში, რადგანაც უკავშირდება ოპერაციებს, რომლებიც იმავე ან განსხვავებულ პერიოდში, ასევე პირდაპირ კაპიტალში აღიარდება.

მიმდინარე მოგების გადასახადი არის მიმდინარე ან გასული პერიოდის დასაბეგრი მოგების გადასახადი ან ზარალის შესაბამისი მოგების გადასახადის აღდგენადი თანხა. იმ შემთხვევაში თუ

ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნება ხდება საგადასახადო დეკლარაციების ჩაბარებამდე, დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება შეფასებებს. გადასახადები, მოგების გარდა, აღირიცხება ადმინისტრაციულ და სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

გადავადებული მოგების გადასახადი აღარ მიესადაგება ფინანსურ ანგარიშგებებს, იქიდან გამომდინარე, რომ საქართველოს ახალი საგადასახადო კოდექსით აღარ გამოიყენება.

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

საწესდებო კაპიტალის ინვესტირება აღიარდება ნომინალური ღირებულებით და კლასიფიცირდება როგორც საწესდებო კაპიტალი. დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება იმ პერიოდისთვის, რომელშიც იგი გამოცხადდება.

დივიდენდები

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 ანგარიშგების 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 შტატიანი ასევე შტატგარეშე თანამშრომლები, თუმცა მათი სახელფასო ხარჯები და შენატანები საპენსიო და სადაზღვეო სისტემაში არ განსხვავდება საქართველოს საგადადასახადო კოდექსის შესაბამისად.

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

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს.

გადასახადები

გადავადებული საგადასახადო აქტივი აღიარდება გამოუყენებელი საგადასახადო დანაკარგებისთვის, იმდენად რამდენადაც სავარაუდოა, რომ დასაბეგრი მოგება ხელმისაწვდომი იქნება დანაკარგების გამოყენებისთვის. საჭიროა მენეჯმენტის მსჯელობა, რათა განისაზღვროს გადავადებული საგადასახადო აქტივის ღირებულება, რომელიც შეიძლება აღიარდეს, მომავალ დასაბეგრ მოგებასა და მომავალ საგადასახადო სტრატეგიაზე დაყრდნობით.

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა

კომპანია აკეთებს ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობის შეფასებას, სხვადასხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, როგორებიცაა: ტექნიკური ან კომერციული მოძველება, მოსალოდნელი წარმადობა, სიმძლავრე და ფიზიკური მდგომარეობა, რაც დამოკიდებულია ოპერაციულ ფაქტორებზე. მიუხედავად იმისა, რომ ხელმძღვანელობა ცდილობს მაქსიმალურად ზუსტად შეაფასოს ძირითადი საშუალებით გამოსახული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოდელი, ის შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან, რამაც შესაძლოა მატერიალური გავლენა იქონიოს ფინანსურ ანგარიშგებებში წარმოდგენილ მონაცემებზე.

4. IASB-ს მიერ გამოცემული ახალი ან განახლებული სტანდარტები და განმარტებები

ახალი ან განახლებული სტანდარტები და განმარტებები რომლებიც ძალაშია 2016 წლის პირველი იანვრიდან.

ბასს 16 და ბასს 38-ის შესწორება (ფასს-ის 2010-2012 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემული 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს სრულ საბალანსო ღირებულებასა და დაგროვილ ცვეთაზე/ამორტიზაციაზე არსებულ მიდგომას კომპანიის მიერ გადაფასების მოდელის გამოყენების შემთხვევაში. იქიდან გამომდინარე, რომ ჯგუფი არ იყენებს გადაფასების მოდელს, ეფექტი არ ვრცელდება კონსოლიდირებულ ფინანსურ უწყისებზე

- ბასს 19-ის შესწორება სახელწოდებით „დადგენილი შეღავათების სისტემა: თანამშრომლების შენატანები (გამოცემულია 2013 წლის ნოემბერში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, თუ როგორ ხდება მუშაობის პერიოდზე თანამშრომლების ან სერვისთან დაკავშირებული მესამე პირების მიერ განხორციელებული კონტრიბუციების განაწილება. კონკრეტულად, კონტრიბუციები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ნამუშევარი წლების რაოდენობაზე, შესაძლებელია აღიარებული იყოს მომსახურების ხარჯების შემცირებად იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა (მუშაობის პერიოდზე გადანაწილების ნაცვლად).
- ბასს 24-ის შესწორება (ფასს-ის 2010-2012 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, თუ როგორ ხდება ისეთი სუბიექტებისთვის გადახდილი თანხების წარდგენა, რომლებიც წარმოადგენენ წამყვანი მმართველი პერსონალის სერვისის მომწოდებლებს.
- ბასს 40-ის შესწორება (ფასს-ის 2011-2013 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, როგორ ხდება საინვესტიციო ქონების შეძენისას ფასს 3 და ბასს 40 სტანდარტების გამოყენება. ბასს 40 სტანდარტი გამოიყენება საინვესტიციო ქონებისა და მფლობელის მიერ დაკავებული ქონების გამიჯვნაში, ხოლო ფასს 3 იმის დადგენაში, არის თუ არა საინვესტიციო ქონების შეძენა კომპანიების შერწყმა (ბიზნეს კომბინაცია).
- ფასს 3-ის შესწორება (ფასს-ის 2011-2013 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ სამომავლო საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, რომ ფასს 3 მოქმედების სფერო არ მოიცავს საერთო მმართველობის ორგანიზაციის წარმოქმნის აღრიცხვას ამავე ორგანიზაციის ფინანსურ ანგარიშგებებში.
- ფასს 8-ის შესწორება (ფასს-ის 2010-2012 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, მოითხოვს მენეჯმენტის მიერ საოპერაციო სეგმენტებზე გაერთიანების კრიტერიუმების გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას გამოყენებული მსჯელობის შენიშვნის სახით წარდგენას. ასევე შესწორება განმარტავს, რომ რეკონსილაცია საოპერაციო სეგმენტის სრულ აქტივებსა და კომპანიის აქტივებს შორის აუცილებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სეგმენტის აქტივების წარდგენა ხდება რეგულარულად.
- ფასს 13-ი 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, რომ ფასს 13-ში არსებული პორტფელის გამოანალიზის, რომელიც აძლევს ორგანიზაციებს უფლებას, ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება გაზომოს ნეტო ღირებულებით, შესაძლებელია გამოყენებული იყოს ბასს 39 და ფასს 9 სტანდარტების მოქმედების სფეროში შემავალი ნებისმიერი კონტრაქტისთვის.

- ბასს 1-ის შესწორება სახელწოდებით „ინიციატივა შენიშვნების შესახებ“ (გამოცემულია 2014 წლის დეკემბერში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, იძლევა უფრო დეტალურ მითითებებს მატერიალურობასა და შეჯამებაზე, ქვეჯამების წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგებების სტრუქტურასა და სააღრიცხვო პოლიტიკების წარდგენაზე.
- ბასს 16-ისა და ბასს 38-ის შესწორება სახელწოდებით „ამორტიზაციისა და ცვეთის მისაღები მეთოდების განმარტება“ (გამოშვებულია 2014 წლის მაისში) - შესწორებები ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე სამომავლოდ შესწორებები იძლევა დამატებით მითითებებს და ამასთან განმარტავს, რომ:
 - შემოსავლის მეთოდით აქტივების ცვეთის გამოთვლა არ არის მისაღები, რადგან აქტივის გამოყენებით მიღებული შემოსავლის გამომუშავებაში ძირითადად სხვა ფაქტორებიც იღებენ მონაწილეობას გარდა აქტივის ეკონომიკური სარგებლის გამოყენებისა;
 - შემოსავალი ზოგადად მიჩნეულია არამართებულ საფუძვლად ეკონომიკური სარგებლის საზომად არამატერიალურ აქტივებთან მიმართებაში, თუმცა კონკრეტული გარემოებების შემთხვევაში შესაძლებელია ამ წესის უარყოფა.
- ბასს 16-ისა და ბასს 41-ის შესწორება სახელწოდებით „სოფლის მეურნეობა: ნაყოფის მქონე მცენარეები (გამოცემულია 2014 წლის ივნისში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განსაზღვრავს ნაყოფის მქონე მცენარეებს (ცოცხალ მცენარეებს, რომლებიც გამოიყენება რამდენიმე პერიოდის განმავლობაში ნაყოფის მისაღებად და, ძირითად შემთხვევაში, პროდუქტიული ვადის გასვლის შემდეგ ხდება მათი განადგურება) და მიაკუთვნებს მათ ბასს 16-ის მოქმედების სფეროს, თუმცა ნაყოფი, რომელსაც ეს მცენარეები იძლევა კვლავ რჩება ბასს 41-ის მოქმედების სფეროში.
- ბასს 19-ის შესწორება (ფასს-ის 2012-2014 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2014 წლის სექტემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, რომ მაღალი ხარისხის კორპორატიული ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც გამოიყენება საპენსიო სარგებლის განაკვეთის გამოთვლისას, უნდა იყოს იმავე ვალუტაში, რომელ ვალუტაშიც უნდა მოხდეს საპენსიო სარგებლის გადახდა.
- ბასს 27-ის შესწორება სახელწოდებით „კაპიტალის მეთოდი ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებებში“ (გამოცემულია 2014 წლის აგვისტოში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, აღადგენს კაპიტალის მეთოდს და აძლევს ორგანიზაციებს უფლებას, გამოიყენონ ეს მეთოდი შვილობილ კომპანიებში, საერთო მმართველობის ორგანიზაციებსა და ასოცირებულ ორგანიზაციებში ჩადებული ინვესტიციების აღსარიცხად მათ საკუთარ ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებებში.
- ფასს 5-ის შესწორება (ფასს-ის 2012-2014 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2014 წლის სექტემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე პროსპექტულად, იძლევა დამატებით მითითებებს იმ შემთხვევისთვის, როდესაც ხდება გასაყიდად გამიზნული აქტივის რეკლასიფიკაცია მფლობელზე გასაცემად გამიზნულ აქტივად ან პირიქით. შესწორება ასევე იძლევა დამატებით მითითებებს ისეთი შემთხვევებისთვის, როდესაც ხდება გადასაცემად გამიზნული აქტივის აღრიცხვის შეწყვეტა.
- ფასს 7-ის შესწორება (ფასს-ის 2012-2014 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2014 წლის სექტემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, იძლევა დამატებით მითითებებს იმის დასადგენად, კვლავ იღებს თუ არა მონაწილეობას მომსახურების კონტრაქტი გადაცემულ აქტივში.
- ფასს 10-ის, ფასს 12-ისა და ბასს 28-ის შესწორებები სახელწოდებით „საინვესტიციო ორგანიზაციები: კონსოლიდაციის გამონაკლისის გამოყენება“ (გამოცემულია 2014 წლის დეკემბერში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს საინვესტიციო ორგანიზაციებისა და მათი სუბსიდიებისთვის კონსოლიდაციის გამონაკლისის გამოყენების წესებს. არ არის მოსალოდნელი, რომ ეს რაიმე გავლენას იქონიებს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

კომპანია ჯერ არ იყენებს შემდეგ დამატებებს ან ცვლილებებს, რომლების გამოცემულია IASB-ს მიერ, თუმცა 2017 წლის პირველი იანვრიდან დაწყებული ფინანსური წლისთვის ჯერ ძალაში არ არის.

მენეჯმენტს აქვს მოლოდინი, რომ ახალი სტანდარტების და შესწორებების გამოყენებას კომპანია დაიწყებს მათი ძალაში შესვლის დროს. კომპანიას, შესაბამისად, შეფასებული აქვს იმ ახალი სტანდარტებისა და შესწორებების პოტენციური გავლენა, რომლებიც ძალაში შევა მომავალ პერიოდებში.

- ბასს 7-ის შესწორება სახელწოდებით „ინიციატივა შენიშვნების შესახებ“ (გამოცემულია 2017 წლის იანვარში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, აუშუქებს ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის მიწოდებულ ინფორმაციას კომპანიის ფინანსური აქტივობების შესახებ.
- ბასს 12-ის შესწორება (გამოცემულია 2017 წლის იანვარში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს რეალური ღირებულებით აღრიცხულ სასესხო ინსტრუმენტთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადის აქტივის აღიარებას.
- ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ (გამოცემული 2014 წლის ივლისში) - სტანდარტი ჩაანაცვლებს ბასს 39 სტანდარტს (ასევე ჩაანაცვლებს ფასს 9 სტანდარტის ყველა წინა ვერსიას) 2018 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. სტანდარტი მოიცავს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაციის, გაზომვის, გაუფასურების, ჰეჯირების აღრიცხვისა და აღიარების შეწყვეტის წესებს.
- ფასს 9-ს მიხედვით ყველა აღიარებული ფინანსური აქტივის შემდგომი აღრიცხვა უნდა მოხდეს ამორტიზებული ან რეალური ღირებულებით (მოგებაზე ან ზარალზე ან სხვა საერთო შემოსავალზე) კლასიფიკაციის მიხედვით ბიზნესის მოდელის და კონტრაქტით გათვალისწინებული ფულადი ნაკადების მახასიათებლების გათვალისწინებით.
- ფინანსურ ვალდებულებებზე ფასს 9 სტანდარტი ყველაზე დიდ გავლენას ახდენს იმ შემთხვევაში, სადაც გამოიყენება რეალური ღირებულების მეთოდი: ისეთი ფინანსური ვალდებულების რეალური ღირებულების ცვლილების აღიარება, რომელიც აღრიცხულია რეალური ღირებულებით ვალდებულების რისკების ცვლილებით გამოწვეული მოგებისა და ზარალის გათვალისწინებით, ხდება სხვა საერთო შემოსავალში (მოგებასა და ზარალში აღიარების ნაცვლად) გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეს იწვევს წინააღმდეგობას აღრიცხვაში.
- ფინანსური აქტივების გაუფასურებისთვის ფასს 9 სტანდარტში შემოტანილია „მოსალოდნელი კრედიტის დანაკარგის“ მოდელი, რომელიც დაფუძნებულია კონტრაქტის საწყის ეტაპზე მოსალოდნელი ზარალის გათვალისწინების პრინციპზე. კრედიტის დანაკარგის აღიარებისთვის აუცილებელი აღარ იქნება გაუფასურების ობიექტური მიზეზის არსებობა.
- ჰეჯირების აღრიცხვისთვის ფასს 9 სტანდარტში შემოტანილია არსებითი რევიზია, რისი წყალობითაც ფინანსური ანგარიშგებები უკეთ ასახავენ, თუ როგორ ტარდება რისკის მართვის აქტივობები ფინანსური და არაფინანსური რისკების ჰეჯირებისას.
- აღიარების შეწყვეტის რეზერვები თითქმის უცვლელადაა გადმოტანილი ბასს 39 სტანდარტიდან.
მენეჯმენტი ვარაუდობს, რომ კომპანია გამოიყენებს IFRS 9-ს საკუთარ ანგარიშგებებში, როდესაც ეს გახდება სავალდებულო და რომ ახალი სტანდარტის გამოყენება მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ აქტივებზე და ვალდებულებებზე. თუმცა, დეტალური გადახედვის დასრულებამდე არ არის პრაქტიკული განისაზღვროს აღნიშნული გავლენის გონივრული შეფასება.
- ფასს 16 „ლიზინგი“ (გამოცემულია 2017 წლის იანვარში) - ახალი სტანდარტი, რომელიც ვრცელდება 2019 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, ჩაანაცვლებს ბასს 17 სტანდარტს და მის ინტერპრეტაციებს (SIC-15, SIC-27 და IFRIC 4). სტანდარტში აღწერილია ლიზინგის აღრიცხვის საერთო მოდელი, რომლის მიხედვითაც მეიჯარემ უნდა აღიაროს აქტივი და ვალდებულება ყველა იჯარისთვის, გარდა ისეთი შემთხვევისა, როდესაც საიჯარო ვადა 12 თვეს არ აღემატება ან საიჯარო აქტივის ღირებულება დაბალია. მოიჯარე აგრძელებს აღიარებას საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარად, ფასს 16-ის შემთხვევაში მიდგომა დიდად არ განსხვავდება წინა მოქმედი

სტანდარტის (ბასს 17-ის) მიდგომისგან. მენეჯმენტი ვარაუდობს, რომ კომპანია დაიწყებს ფასს 16 სტანდარტის გამოყენებას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში მაშინ, როდესაც ეს სავალდებულო გახდება და ამ სტანდარტის გამოყენებას შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის მიერ აღიარებული შემოსავლების რაოდენობაზე. თუმცა, დეტალური განხილვის ჩატარების გარეშე რთულია აღნიშნული ეფექტის განსაზღვრა.

5. ძირითადი საშუალებები

	მიწის ნაკვეთები	შენობა- ნაგებობები	მანქანა - დანადგარე ბი	ოფისის აღჭურვილობ ა	ავტოტრან სპორტი	კაპიტალიზი რებული ხარჯები	სულ
ღირებულება							
ბალანსი 01 იანვარი 2016	25,325,593	23,721,082	99,776	1,843,323	192,014	290,253	51,472,042
მატება	22,566,249	49,462,858	9,924,399	30,730	1,225,445	43,494	83,253,174
გასვლა	(11,683,147)	(27,733,204)	-	-	(63,000)	(273,246)	(39,752,596)
ბალანსი 31 დეკემბერი 2016	36,208,695	45,450,736	10,024,176	1,874,052	1,354,459	60,502	94,972,619
მატება	7,063,898	3,213,204	1,157	938,264	82,037	11,931	11,310,491
გასვლა	(4,236,806)	(3,015,479)	-	(17,085)	(361,500)	-	(7,630,870)
ბალანსი 31 დეკემბერი 2017	39,035,787	45,648,461	10,025,333	2,795,231	1,074,996	72,432	98,652,240
დაგროვილი ცვეთა							
ბალანსი 01 იანვარი 2016	-	(2,262,345)	(22,770)	(609,685)	(69,343)	(5,003)	(2,969,146)
ცვეთის ხარჯი	-	(2,628,360)	(4,608,561)	(420,113)	(434,554)	(4,212)	(8,095,799)
გაყიდვა	-	247,444	-	-	38,850	-	286,294
ბალანსი 31 დეკემბერი 2016	-	(4,643,261)	(4,631,331)	(1,029,797)	(465,047)	(9,214)	(10,778,651)
ცვეთის ხარჯი	-	(1,908,374)	(2,002,981)	(550,220)	(164,563)	(4,212)	(4,630,349)
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-	-
ბალანსი 31 დეკემბერი 2017	-	(6,551,635)	(6,634,312)	(1,580,017)	(629,610)	(13,426)	(15,409,000)
ნარჩენი ღირებულება							
ბალანსი 01 იანვარი 2016	25,325,593	21,458,737	77,006	1,233,638	122,671	285,250	48,502,895
ბალანსი 31 დეკემბერი 2016	36,208,695	40,807,475	5,392,845	844,255	889,412	51,287	84,193,969
ბალანსი 31 დეკემბერი 2017	39,035,787	39,096,826	3,391,021	1,215,214	445,386	59,007	83,243,240

კომპანიის უძრავი ქონების გარკვეული ნაწილი გაცემულია იჯარით, რაც გვაძლევს საშუალებას აღნიშნული ძირითადი საშუალებები განვიხილოთ როგორც საინვესტიციო ქონება.

6. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

მარაგები	31 დეკ 2017	31 დეკ 2016 (არააუდირებული)	01 იან 2016 (არააუდირებული)
ლაგოდების მარაგები	134,225	146,062	-
ანაკლისის სამუშაოები და მასალა	81,775	35,281	-
მარაგები მეტრომშენიდან	61,586	89,292	178,791
საწვავი	13,846	3,967	3,378
აბულაძის 34-დან დაბრუნებული მასალები	1,219	1,219	1,219
სულ მარაგები	292,651	275,820	183,388

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 დეკ 2017	31 დეკ 2016 (არააუდირებული)	01 იან 2016 (არააუდირებული)
შპს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი 12.5%	600,000	-	-
სპეცტრანსი 11.8%	355,000	-	-
სპეცტრანსი 11.5%	230,827	-	-
სპეცტრანსი 13%	33,405	152,227	-
შპს ბათუმი თაუერს 12%	-	6,870	-
შპს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი 15%	-	32,000	-
შპს ქართული კურდღელი 13.5%	-	-	40,000
სულ გაცემული მოკლევადიანი სესხები	1,219,231	191,097	40,000

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:

სავაჭრო მოთხოვნები და გადახდილი ავანსები	31 დეკ 2017	31 დეკ 2016 (არააუდირებული)	01 იან 2016 (არააუდირებული)
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	986,741	633,451	501,922
მოთხოვნები უძრავი ქონების რეალიზაციიდან	271,080	223,580	-
მოთხოვნები მოძრავი ქონების რეალიზაციიდან	105,286	85,051	-
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	70,696	-	-
მოთხოვნები დარიცხულ პროცენტზე	69,661	2,416	6,949
მოთხოვნები ანგარიშვალდებული პირების მიმართ	24,067	-	-
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	515	430	1,200
სულ სავაჭრო მოთხოვნები და გადახდილი ავანსები	1,528,046	944,929	510,071

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 დეკ 2017	31 დეკ 2016 (არააუდირებული)	01 იან 2016 (არააუდირებული)
ბიზნეს სახლის სამშენებლო პროექტი	5,464,219	1,268,165	-
გორგასლის #5-ის სამშენებლო პროექტი	617,355	47,107	-
წინსწრებით გადახდილი გადასახადები	464,633	880,927	356,787
წაყენებული პრეტენზიები	109,189	110,509	391
დემონტაჟის სამუშაოები	93,019	-	-
სანდრო ეულის ქუჩის სამშენებლო პროექტი	45,787	45,787	8,220
მოსალოდნელი ინვესტიციები	11,075	2,813	-
სხვა წინასწარ გაწეული ხარჯები	307,690	184,849	-
სულ წინასწარ გაწეული ხარჯები	7,112,967	2,540,157	365,398

10. ფული და ფულის ეკვივალენტები

დასახელება	31 დეკ 2017	31 დეკ 2016 (არააუდირებული)	01 იან 2016 (არააუდირებული)
ნაღდი ფული სალაროში	3,695	509	-
ეროვნული ვალუტა საბანკო ანგარიშებზე	2,964,220	6,357,734	5,349,629
უცხოური ვალუტა საბანკო ანგარიშებზე	5,017	2,876	-
ფული და ეკვივალენტები	2,972,931	6,361,119	5,349,629

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.

11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31 დეკ 2017	31 დეკ 2016 (არააუდირებული)	01 იან 2016 (არააუდირებული)
მიმწოდებლები (მომსახურება, საქონელი)	290,409	89,674	68,594
ვალდებულებები, კომუნალური მომსახურება	37,166	27,846	20,453
მიღებული ავანსები	1,678	715,800	-
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	329,253	833,320	89,047

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

12. კაპიტალი

2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის საწესდებო კაპიტალი იყო 100,223,491 ლარი. 2017 წლის განმავლობაში მოხდა კომპანიის კაპიტალის ზრდა 10,944,643 და ამავდროულად დამფუძნებელმა კაპიტალიდან ამოიღო 8,944,798 ლარი. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კომპანიის საწესდებო კაპიტალმა 2017 წლის 31 დეკემბერს 102,223,336 ლარი შეადგინა.

იგივე პერიოდში კომპანიას მიღებული აქვს 733,995 ლარის ოდენობის ზარალი. ამავე პერიოდში კომპანიამ გასცა 130,000 ლარის ოდენობის დივიდენდი.

13. შემოსავალი

საოპერაციო შემოსავლები	2017 წელი	2016 წელი (არააუდირებული)
შემოსავალი იჯარებიდან	5,140,349	3,216,454
მოხილური ოპერატორებისგან მიღებული შემოსავალი	1,919,847	3,226,370
აქტივების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	1,283,612	1,088,845
აკვაპარკის შემოსავალი	150,749	91,282
სულ საოპერაციო შემოსავლები	8,494,557	7,622,951

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

არასაოპერაციო შემოსავლები	2017 წელი	2016 წელი (არააუდირებული)
საპროცენტო შემოსავლები	530,463	600,887
დადებითი საკურსო სხვაობები	11,650	3,403
შემოსავალი ბარტერული ოპერაციებიდან	-	2,619,987
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	13,720	259,759
სულ არასაოპერაციო შემოსავლები	555,834	3,484,036

რაც შეეხება არასაოპერაციო შემოსავლებს მათ უდიდეს ნაწილს გაცემულ სესხებზე დარიცხული პროცენტები წარმოადგენს. 2016 წელს კომპანიამ განახორციელა ბარტერული ოპერაციები რომელთა შედეგად მიიღო მნიშვნელოვანი შემოსავლები, რაც ასევე აღრიცხულია როგორც არასაოპერაციო შემოსავალი.

14. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	2017 წელი	2016 წელი (არააუდირებული)
მიწის ნაკვეთების ღირებულება	1,200,526	549,702
პირდაპირი ხელფასი	501,374	524,763
შენობების ღირებულება	364,351	404,699
მარაგების ღირებულება	15,853	99,384
სულ თვითღირებულება	2,082,105	1,578,548

როგორც ზემოთ მოყვანილი ცხრილი გვიჩვენებს კომპანიის პირდაპირი დანახარჯების მნიშვნელოვან ნაწილს რეალიზებული აქტივების ღირებულება წარმოადგენს. აქტივები კომპანიას აღრიცხულია აქვს ისტორიული ღირებულების მოდელზე დაყრდნობით. მარაგების შემთხვევაში კომპანია იყენებს თვითღირებულების მეთოდს.

15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	2017 წელი	2016 წელი (არაუდირებული)
ცვეთა და ამორტიზაცია	4,630,349	3,307,581
საერთო და ადმინისტრაციული ხელფასები	1,800,428	1,738,117
კომუნალური და საკომუნიკაციო	665,858	497,564
საკონსულტაციო ხარჯები	142,180	169,152
საგადასახადო ხარჯები	141,187	734,612
რემონტის ხარჯები	109,076	85,072
საკანცელარიო ხარჯები	72,404	45,813
საწვავი და ტრანსპორტირება	70,089	46,112
სადაზღვეო ხარჯები	25,010	47,727
ბანკის საკომისიო	5,357	2,736
საიჯარო ხარჯები	-	400
სხვა საერთო ხარჯები	1,000	-
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7,662,938	6,674,886

ზოგადი ადმინისტრაციული ხარჯების მნიშვნელოვან ნაწილს შეადგენს ხელფასის და ამორტიზაციის ხარჯები. 2017 წლის განმავლობაში ასევე გაიზარდა კომუნალური დანახარჯები, რაც ძირითადად გამოწვეულია კომპანიის აქტივების ზრდით 2016 წელს განხორციელებული შერწყმებით.

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

16. გაუთვალისწინებელი ხარჯები, ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

სამართალწარმოება

საკუთარ შეფასებაზე და პროფესიონალურ რჩევაზე დაყრდნობით კომპანიის მენეჯმენტი არ ელოდება რაიმე სახის მატერიალურ დანაკარგებს მოთხოვნებთან დაკავშირებით შესაბამისად ფინანსურ უწყისებში რეზერვის აღიარება და შენიშვნების გამოქვეყნება არ მიიჩნია მართებულად.

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. მენეჯმენტის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომელსაც მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავების საგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე შესაძლებელია, რომ ის ტრანსაქციები და ოპერაციები რაზეც წარსულში არ ყოფილა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან დავა, მომავალში გახდეს დავის საგანი, რის შედეგადაც შეიძლება დაერიცხოს მნიშვნელოვანი მოცულობის დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები.

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად.

17. 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

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 ვალდებულების 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.

18. 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, რომელს 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:

დასახელება	31-დეკ-17		31-დეკ-16	
	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება
ფული და ფულის ექვივალენტები	2,972,931	2,972,931	6,361,119	6,361,119
დებიტორული მოთხოვნები	1,457,349	1,457,349	944,929	944,929
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	1,360,827	1,360,827	191,097	191,097
წინასწარ გადახდილი ხარჯები	7,112,967	7,112,967	2,542,666	2,542,666
გადახდილი ავანსები	70,696	70,696	-	-
კრედიტორული დავალიანება	329,251	329,251	833,320	833,320

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 ღირებულება ეთხვევა ერთმანეთს.

19. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

- 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;
- პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივ საწარმო.
- ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;
- კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
- ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.

(გ) დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

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

20. საქმიანობის უწყვეტობა

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

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 აღბათობის შესახებ.

21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

კომპანია ჩართულია რამოდენიმე სამშენებლო პროექტის შესრულებაში, წლის ბოლოსთვის არსებული წინასწარი გადახდების თითქმის სრული ნაწილი პერიოდის შემდგომ მონაცემებში აქტივში (დაუმთავრებელ მშენებლობაში) არის გადასული.

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ 2018 წლის 20 სექტემბერს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ დასკვნის გაშვებამდე სხვა მნიშვნელოვანი მოვლენები არ დაფიქსირებულა.

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

მმართველობის ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

და

დამოუკიდებელი აუდიტორების მოსაზრება

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება	3
შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის“-ს ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა	5
შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის“-ს საქმიანობის აღწერა და ძირითადი მაჩვენებლები	8
კომპანიის განვითარების გეგმები	12
ანგარიშგების ბოლო გვერდი	18

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას:

მმართველობითი ანგარიშგების დასკვნა

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ კანონის მოთხოვნებს, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენმა კომპანიამ ჩაატარა შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის“ თანმხლები 2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშგების შემოწმება. შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის“ მენეჯმენტი სრულად პასუხისმგებელია კომპანიის მმართველობის ანგარიშის მომზადებაზე საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ კანონის შესაბამისად.

შპს-მ „ფი-ქეი-ეფ ჯორჯია“ ჩაატარა შემოწმება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აღნიშნული კანონის შესაბამისად საჭიროა კომპანიის მმართველობის ანგარიშგების აუდიტის დაგეგმვა და შესრულება გონივრული გარანტიების მისაღებად, თუ რამდენად შეესაბამება კომპანიის მმართველობის ანგარიშგება მოთხოვნილ სტანდარტებს, ფინანსურ ანგარიშგებას, აუდიტის შედეგებს, მთლიანობაში რამდენად სათანადოდ ასახავს კომპანიის პოზიციას და წარმოაჩენს მომავალი განვითარების შესაძლებლობებსა და რისკებს.

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ შესაბამისად. გარდა ამისა, შევასრულეთ აღნიშნული კოდექსით გათვალისწინებული

სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

გარიგების პარტნიორი

ანი ოსიყმიშვილი

შპს „ფი-ქეი-ეფ ჯორჯია“

28 სექტემბერი, 2018 წელი

1. 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 პროცენტის წილს თავის მხრივ ფლობს სახელმწიფო). კომპანიის დირექტორია 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	103 515 326

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

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
სულ	1 688 054

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.

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს ჩათვლით, ლარი
2013	1 079 380
2014	3 526 925
2015	3 597 022
2016	3 232 080
2017	2 960 526
სულ	14 395 933

2016 წლიდან, მას შემდეგ რაც კომპანიას დაუგროვდა საკმარისი გამოცდილება თავისი საქმიანობის სფეროში, საქართველოს მთავრობის (ქონების მართვის ეროვნული სააგენტო) და პარტნიორის გადაწყვეტილებით, შემოტანილი იქნა მის კაპიტალში და შერწყმული იქნა კომპანიასთან შემდეგი იურიდიული პირები შპს ქართული კურდღელი (404926782), შპს ანაკლია (404396293) შერწყმა, შპს ავტობაზა (202054150) შერწყმა, შპს სპა (211393776), შპს ზუგდიდსერვისი (219982053).

შპს „ანაკლია“ - შერწყმის მომენტში აკვპარკი 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
სულ	243 531

შპს „ავტობაზა“ – ამ კომპანიის შერწყმისთანავე საფინანსო დოკუმენტაციის შესწავლის ეტაპზე გამოიკვეთა და შემდგომში დამტკიცდა სასამართლოს განაჩენით ბუღალტრის მიერ მითვისებული თანხა 126 000 ლარის ოდენობით. ამ ეტაპზე ამოღებულია თანხის ნაწილი 23 000 ლარი, ხოლო დარჩენილი თანხის დაბრუნების მიზნით მიმდინარეობს მუშაობა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

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
სულ	692 956

შპს „ზუგდიდსერვისი“ - მიუხედავად იმისა, რომ იყო 90-ზე მეტი მოიჯარე და ყოველწლიური საიჯარო თანხა შეადგენდა 9400 ლარს, ობიექტი პრაქტიკულად წამგებიანი იყო, ვინაიდან გვყავდა 8 თანამშრომელი, ამასთან საიჯარო თანხების და კომუნალური გადასახადების

ადმინისტრირება სრულყოფილად ვერ ხდებოდა, შესაბამისად მოხდა თანამშრომელთა გათავისუფლება და აღნიშნული ობიექტი აუქციონის წესით გაიყიდა იჯარით ერთ პირზე, შედეგად წამგებიანი ობიექტი გახდა მომგებიანი და ყოველთვიურმა შემოსავალმა შეადგინა 8500 ლარი.

შპს „ქართული კურდღლის“ სრული აქტივი ამოღებული იქნა შერწყმამდე და საჩუქრად გადაეცა სახელმწიფოს.

რაც შეეხება შპს „სპა“-ს, შერწყმის შემდეგ განხორციელდა ყოფილი „სპა“-ს კუთვნილი უძრავი ქონების დემონტაჟი აუქციონის წესით, რის შედეგადაც კომპანიამ მიიღო შემოსავალი 52496 ლარი დღგ-ს გარეშე;

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
სულ	27 624 241

2015-2017 წლებში პარტნიორთან შეთანხმებით გაყიდული უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად, კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავალი დღგ-ს გარეშე ასახულია ცხრილში

წელი	რეალიზაცია დღგ-ს გარეშე, ლარი
2015	5 285 699
2016	670 442
2017	420 112
სულ	6 376 253

გარდა იჯარებისა და უძრავი ქონების რეალიზაციისა, კომპანიას უხდება სხვადასხვა მარაგის რეალიზაცია, კერძოდ ჯართის, სილობეგების 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
2 016	298 064
2 017	49 765
სულ	347 829

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
სულ	1 603 422

კომპანიის მიერ გადახდილია დივიდენდები პარტნიორისათვის:

წელი	თანხა, ლარი
2014	800 000
2015	2 550 000
2016	1 350 000
2017	130 000
სულ	4 830 000

კომპანია დაფუძნების დღიდან მონაწილეობს სხვადასხვა სახელმწიფოებრივად მნიშვნელოვან პროექტში. 2013 წლის შემოდგომით წარმატებით გარემონტდა და

სახელმწიფოს მიეწოდა პარტნიორის მიერ კაპიტალიდან ამოღების გზით ქ. თბილისში, აბულაძის ქ. 34-ში განთავსებული შენობა სსიპ საქართველოს დაზღვევის სახელმწიფო ზედამხედველობის სამსახურის განსათავსებლად, რისთვისაც კომპანიამ გასწია ხარჯი 135 426 ლარის ოდენობით. 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
სულ	5 461 394	620 167	6 081 561

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
სულ	1 934 346

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

ხარჯის დასახელება	2013	2014	2015	2016	2017	სულ
საერთო დანიშნულების ძირ. საშუალებების ცვეთა	264 104	1 376 827	1 624 662	3 307 581	4 630 349	11 203 523
შრომის ანაზღაურება	369 418	1 509 737	1 900 125	2 272 062	2 279 812	8 331 154

რეალიზებული პროდუქციის ღირებულება			1 933 642	1 053 785	1 580 731	4 568 158
საგადასახადო ხარჯები	41 000	449 022	1 007 221	734 612	587 914	2 819 769
კომუნალური ხარჯები	44 179	363 396	397 154	497 964	665 858	1 968 552
საკონსულტაციო და აუდიტის, იურიდიული ხარჯები	22 104	75 254	136 023	169 195	142 180	544 756
მიმდინარე რემონტი, ტერიტორიების მოწესრიგება, სხვა	7 982	28 960	219 926	84 784	109 076	450 728
სავტომობილო ხარჯი	10 017	41 096	39 065	46 112	70 089	206 380
მივლინების ხარჯები (საერთო-ადმინისტრაციული)	30	3 124	56 127	38 544	47 000	144 824
ანაკლის ხარჯი				25 157	50 854	76 011
ოფისის ხარჯი	3 160	16 819	12 780	20 568	21 551	74 877
საბანკო ხარჯები	128	3 782	414	2 736	4 757	11 816
სხვა საერთო-ადმ. ხარჯები,	900	1 350	1 350		1 000	4 600
სულ	763 022	3 869 367	7 328 488	8 253 101	10 191 170	30 405 149

რაც შეეხება ბიუჯეტში გადახდილ თანხებს, კომპანიას 2013-2017 წლებში ბიუჯეტში გადახდილი აქვს 6 070 639 ლარი:

წელი	ბიუჯეტში გადახდილი თანხები, ლარი
2013	286 497
2014	1 261 613
2015	2 729 057
2016	1 254 566
2017	538 906
სულ	6 070 639

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:

- ანაკლიაში, სოფელ განმუხურში მდებარე აკვა პარკის რეაბილიტაციის მე-2 ეტაპი.

როგორც თქვენთვისაც ცნობილია ხსენებული ობიექტი კომერციული თვალსაზრისით არ არის მიმზიდველი და იგი ძირითადად წარმოადგენს პოლიტიკურ-სოციალურ პროექტს, ასევე მისი ფუნქციონირება გრძელვადიან პერსპექტივაში ხელს შეუწყობს რეგიონის ეკონომიკურ განვითარებას ინვესტიციების მოზიდვის თვალსაზრისით, თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ კომპანიას სოლიდური თანხა უჯდება როგორც შენახვა, ყოველ წლიური რეაბილიტაცია, ასევე ექსპლუატაცია.

სამუშაოების შესრულების ვადები და სავარაუდო ღირებულება:

რეაბილიტაციას საჭიროებს აუზები და ძირითადი კორპუსი, 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 სამუშაოებ - 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. ნოდიაშვილის 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 ამჟამადც 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.

- მესტიის 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 ფოცხოვეწერი.

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, მოვახდინოთ 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.

შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანიის“

დირექტორი

თეიმურაზ კაციტაძე