შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

ჩვენი პირობითი მოსაზრება

ჩვენი მოსაზრებით, ჩვენი დასკვნის პირობითი მოსაზრების საფუძველში აღწერილი საკითხის გავლენის გარდა, ფინანსური ანგარიშგება (შემდგომში „ფინანსური ანგარიშგება“) ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საქმიანობის შედეგებსა და ფულად ნაკადებს, ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- სრული შემოსავლის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის; და
- ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვას.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

როგორც ეს ფინანსური ანგარიშგებების მე-3 შენიშვნაშია აწერილი, კომპანიის საინვესტიციო საკუთრება წარმოდგენილია თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ (თვითღირებულების მოდელი). ბასს 40-ის „საინვესტიციო ქონება“ მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ, ანგარიშგებები არ მოიცავს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების განმარტებით შენიშვნას, რომელიც მოთხოვნილია იმ შემთხვევაში თუ თვითღირებულების მოდელია გამოყენებული. ჩვენ არ გვქონდა შესაძლებლობა შეგვეფასებინა ამ საკითხის გავლენა შემოწმებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია ჩვენი დასკვნის *„აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“- ნაწილში.*

ჩვენ მიგვაჩნია, რომ მტკიცებულებები, რომლებიც აუდიტის მსვლელობისას მოვიპოვეთ, პირობითი აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარისსა და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის („IESBA“-ის კოდექსი) მოთხოვნების შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც IESBA-ის კოდექსის თანახმად.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს „მმართველობით ანგარიშგებას“ (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე გაცემულ ჩვენს აუდიტორის დასკვნას).

ფინანსური ანგარიშგების შესახებ ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ მმართველობით ანგარიშგებას, და განვიხილოთ, მმართველობითი ანგარიშგება არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება შეესაბამება თუ არა მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და მოიცავს თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნის შესაბამისად სრულ ინფორმაციას.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- მმართველობით ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლის ფინანსური ანგარიშგებაც წარმოდგენილია, მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად; და
- მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობასა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფასს-ის და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების

შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი

შენიშვნები ადეკვატური არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველოს სახელით (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ლაშა ჯანელიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-562091)

2020 წლის 7 აპრილი
თბილისი, საქართველო

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	166,740,683	94,676,240
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	16	19,022,571	-
ძირითადი საშუალებები		2,252,498	1,331,559
არამატერიალური აქტივები		39,859	10,907
გაცემული სესხები	9	12,281,725	11,373,722
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	364,592	315,089
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**200,701,928**	**107,707,517**
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		4,623	6,855
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		8,877,224	998,537
გაცემული სესხები	9	1,079,328	263,362
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	3,635,170	1,583,648
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	82,175	64,944
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**13,678,520**	**2,917,346**
სულ აქტივები		**214,380,448**	**110,624,863**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	12	200	200
დამატებითი შენატანი კაპიტალში	12	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		10,920,495	4,480,837
სულ კაპიტალი		**19,734,394**	**13,294,736**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	13	166,415,274	84,230,369
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	14	751,878	526,293
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15	538,207	973,113
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**167,705,359**	**85,729,775**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	13	20,510,122	9,434,512
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15	6,430,573	2,165,840
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**26,940,695**	**11,600,352**
სულ ვალდებულებები		**194,646,054**	**97,330,127**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**214,380,448**	**110,624,863**

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2020 წლის 7 აპრილს.

ლევან მესხელი	ნატალია კობერიძე
გენერალური დირექტორი	ფინანსური დირექტორი

5-45 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2019	2018
ამონაგები	6	**26,492,369**	**19,311,822**
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	17	(5,835,759)	(4,232,280)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(2,566,794)	(1,961,579)
საოპერაციო მოგება		**18,089,816**	**13,117,963**
ფინანსური ხარჯები, ნეტო	19	(11,305,556)	(8,191,421)
სხვა შემოსავალი, ნეტო		138,855	(27,851)
სავალუტო ზარალი, ნეტო		(483,457)	(23,094)
მოგება დაბეგვრამდე		**6,439,658**	**4,875,597**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		**6,439,658**	**4,875,597**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		**6,439,658**	**4,875,597**

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
საკუთარ კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი შენატანი კაპიტალში	გაუნაწილებელი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**(394,760)**	**8,419,139**
წლის მოგება	-	-	4,875,597	4,875,597
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი 2018 წლისთვის	-	-	4,875,597	4,875,597
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**4,480,837**	**13,294,736**
წლის მოგება	-	-	6,439,658	6,439,658
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი 2019 წლისთვის	-	-	6,439,658	6,439,658
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**10,920,495**	**19,734,394**

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადამდე		6,439,658	4,875,597
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	17,18	2,240,568	1,670,582
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	18	264,904	816,466
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	16	281,619	-
ფინანსური ხარჯები, ნეტო	19	11,305,556	8,191,421
წმინდა ზარალი სავალუტო სხვაობებიდან		483,457	23,094
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე :		**21,015,762**	**15,577,160**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(2,051,365)	(668,554)
მარაგებში		2,232	(2,000)
წინასწარ გადახდილ გადასახადებში		(7,878,687)	86,617
მოიჯარეებისთვის გადახდილ ავანსებში		(19,304,190)	-
მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებში		225,585	60,143
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		595,352	(47,819)
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში		**(28,411,073)**	**(571,613)**
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		30,584	45,729
გადახდილი პროცენტი		(10,167,310)	(6,548,836)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული (საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი) წმინდა ფულადი სახსრები		**(17,532,037)**	**8,502,440**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,202,078)	(533,930)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	8	(65,705,437)	(19,569,233)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(35,478)	(5,771)
სესხების გაცემა		(326,340)	(3,593,353)
გაცემული სესხის დაბრუნება		190,188	225,402
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(67,079,145)**	**(23,476,885)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან		159,279,512	38,971,015
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(74,114,428)	(24,299,387)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**85,165,084**	**14,671,628**
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(536,671)	45,234
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	**64,944**	**322,527**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	**82,175**	**64,944**

5-45 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა ('ფასს') და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიასათვის (შემდგომში „კომპანია").

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია დაფუძნდა 2010 წელს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიას, რომელიც დაარსდა საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით 404851503.

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელი იყო შპს აი ჯი ინთერნეშენალ, რომელიც რეგისტრირებულია ამერიკის შეერთებულ შტატებში და კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი იყო მინდია საბანაძე.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის მთავარი საქმიანობა ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემაა სამ სავაჭრო ცენტრში: „სითი მოლ ქავთარაძე", „სითი მოლ ვაჟა" და „სითი მოლ გლდანი". ყველა მოლს ერთდროულად 300-ზე მეტი მაღაზია აქვს, მათ შორის სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების რესტორნები, ტანსაცმლისა და სხვა მაღაზიები. 2019 წლის 26 ოქტომბერს კომპანიამ დაასრულა მშენებლობა და ოფიციალურად გახსნა „სითი მოლ ვაჟა". 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯერ კიდევ მიმდინარეობდა ბიზნეს ცენტრ „სითი თაუერის" მშენებლობა.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საქმიანობის ადგილია 47/57, მ. კოსტავას ქუჩა, ძველი თბილისის რაიონი, 0179, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა . წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"),

2 კომპანიის საოპერაციო გარემო

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

ხელმძღვანელობას არ აქვს საშუალება ზუსტად იწინასწარმეტყველოს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება, რომელსაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის ყველა საჭირო ზომებს იღებს, რათა მხარი დაუჭიროს კომპანიის საქმიანობის მდგრადობასა და განვითარებას.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს სტანდარტი) შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის მიხედვით, რომელიც მოდიფიცირებულია ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების საფუძველზე თავდაპირველი აღიარებით. ქვემოთ მოცემულია ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომელიც გამოყენებული იყო წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად. გარდა ფასს 16-ისა „იჯარა", რომელიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან, მიღებით გამოწვეული სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებისა, სხვა სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იყო გამოყენებული ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული (იხილეთ მე-5 და 26-ე შენიშვნები). იჯარასთან დაკავშირებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა 2018 წლის 31 დეკემბრამდე წარმოდგენილია 26-ე შენიშვნაში.

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისათვის მოითხოვება ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის გამოყენება კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გათვალისწინებისას. საკითხები, რომლებიც მოიცავს უფრო მაღალი დონის ან სირთულის განსჯას, ან, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე, გამჟღავნებულია მე-4 შენიშვნაში.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებებში შესული მუხლები შეფასებულია იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტით, სადაც ის ოპერირებს (ფუნქციური ვალუტა). ფინანსური ანგარიშგებები წარდგენილია ქართულ ლარში ("GEL") რომელიც კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტაა.

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კომპანიის სამუშაო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) სავალუტო კურსით. უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი, წარმოქმნილი ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კომპანიის სამუშაო ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის სავალუტო კურსით გადაყვანიდან, ნასესხები სახსრების გარდა, აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალის „ფინანსური მოგების ან ხარჯი"-ს მუხლში/სხვა საოპერაციო მოგება/(ხარჯები), ნეტო". ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „ფინანსური შემოსავალი ან დანახარჯები, ნეტო".
ყველა სხვა უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „სხვა საოპერაციო შემოსავლები/(ხარჯები), ნეტო".

წლის ბოლოს არსებული კურსით კონვერტაცია არ ვრცელდება არაფულად მუხლებზე, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებითაა შეფასებული. უცხოურ ვალუტაში შეფასებული არაფულადი მუხლები, გადაანგარიშდება რეალური ღირებულების განსაზღვრის თარიღით არსებული სავალუტო კურსით. სავალუტო კურსის ცვლილებების გავლენა უცხოურ ვალუტაში რეალური ღირებულებით შეფასებულ არაფულად მუხლებზე აღირიცხება, როგორც რეალური ღირებულების შემოსულობის ან ზარალის ნაწილი.

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის სებ-ის მიერ დადგენილი ძირითადი სავალუტო გაცვლითი კურსები იყო შემდეგი: აშშ დოლარი 1 = 2.8677 ლარს და 1 ევრო = 3.2095 ლარს (20-18 წლის 31 დეკემბერი 1 აშშ დოლარი = 2.6766 ლარს და 1 ევრო= 3.0701 ლარს). ამაჟამად, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად გაცვლადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, შემცირებული ცვეთის და გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. შემდგომი ხარჯები შესულია აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება როგორც ცალკე აქტივი, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იმის ალბათობა, რომ ამ მუხლთან ასოცირებული სამომავლო ეკონომიკური

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

სარგებელი შემოედინება კომპანიაში და ამ მუხლის ღირებულების სანდოდ შეფასება იქნება შესაძლებელი. უმნიშვნელო სარემონტო და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის დანახარჯები კაპიტალიზდება და შეცვლილი ნაწილი ამოიღება ბალანსიდან. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი. თუ მსგავსი ინდიკატორი არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში. აქტივისთვის გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანულირდება, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის გამოყენების ღირებულების ან რეალური ღირებულების, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, განსაზღვრისას გამოყენებული შეფასებების ცვლილებებს.

გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში სხვა საოპერაციო შემოსავალში ან ხარჯებში.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონება არის კომპანიის მიერ ფლობილი ქონება საიჯარო შემოსავლის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდისთვის ან ორივე მიზნისათვის და რომელიც არ არის კომპანიის მიერ დაკავებული. საინვესტიციო ქონება ასევე მოიცავს დაუმთავრებელ აქტივებს, მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენებისთვის.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით და გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. თუ არსებობს რაიმე მინიშნება იმაზე, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა დაექვემდებაროს გაუფასურებას, კომპანია შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას , რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე წლის მოგება-ზარალზე დარიცხვის მეშვეობით. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანულირდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსასაზღვრად გამოყენებული დაშვებების შემდგომ ცვლილებებს.

შემდგომი დანახარჯების კაპიტალიზდება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია ამ დანახარჯებთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოდინება და თუ შესაძლებელია დანახარჯის სარწმუნოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტის და მოვლა-შენახვის ყველა სხვა დანახარჯი გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე დაიწყებს საინვესტიციო ქონების გამოყენებას საკუთარ საოპერაციო საქმიანობაში, ასეთი ქონება საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში რეკლასიფიცირდება.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ამონაგებში წლის მოგება-ზარალში. შემოსულობები ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას გამოიანგარიშება, როგორც შემოსულობები შემცირებული საბალანსო ღირებულებით.

ცვეთა. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
საინვესტიციო ქონება:	
შენობა-ნაგებობები	50
ესკალატორები, HVAC და ელექტრო სისტემები	10
ძირითადი საშუალებები:	
ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	5 to 15
მანქანა-დანადგარები	5 to 10
ავტომობილები	3 to 10
ავეჯი და მოწყობილობები	3 to 5

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც კომპანია ამჟამად მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, შემცირებული გასვლის დანახარჯებით, იმ დაშვებით რომ აქტივი უკვე იმ ხნის არის და იმ მდგომარეობაში, როდესაც მოსალოდნელია, რომ ადგილი ექნებოდა მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის დასასრულს. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაისინჯება და კორექტირდება, საჭიროების შემთხვევაში, ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

მოიჯარეებისათვის გადახდილი ავანსები. მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები წარმოადგენს იმ თანხებს, რომლებიც კომპანიამ გადაუხადა გარკვეულ მოიჯარეებს მათთან გრძელვადიანი იჯარის გაფორმების წასახალისებლად და მოიჯარეებისთვის შესაბამისი იჯარით გაცემული ფართობების რემონტთან დაკავშირებული წინასწარი ხარჯების ასანაზღაურებლად.

მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები წარმოდგენილია, როგორც გრძელვადიანი აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და აღიარებულია, როგორც შესაბამისი საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში (21-დან 34 წლამდე).

არამატერიალური აქტივები. კომპანიის ყველა არამატერიალურ აქტივს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა გააჩნია და ძირითადად მოიცავს კაპიტალიზებულ ბუღალტრულ პროგრამულ უზრუნველყოფას. შეძენილი ბუღალტრული პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიები კაპიტალიზდება მათი შეძენისა და გამოსაყენებლად მომზადებისთვის გაწეული დანახარჯების საფუძველზე. არამატერიალური აქტივები წრფივი მეთოდით ამორტიზდება 1-დან 10 წლამდე პერიოდის განმავლობაში. კომპანიის პროგრამული უზრუნველყოფისა და ლიცენზიბის სასარგებლო მომსახურების ვადები 1-დან 10 წლამდეა.

გაუფასურების შემთხვევაში არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის გაყიდვის ღირებულებასა და რეალურ ღირებულებას შორის, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, უმაღლესს ღირებულებამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ცვეთა ერიცხებათ, მიმოიხილავენ გაუფასურების თვალსაზრისით, როდესაც მოვლენების ან ვითარების ცვლილება მიუთითებს რომ შეიძლება საბალანსო ღირებულება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი თანხა არის აქტივის რეალურ ღირებულებას, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის აქტივებს აჯგუფებენ რაც შეიძლება უმცირეს დონეზე, რომელზეც არსებობს დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადები (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). არაფინანსური აქტივების ადრინდელი გაუფასურება ყოველი საანგარიშგებო თარიღით გადაისინჯება გაუფასურების შესაძლო ანულირების თვალსაზრისით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღით ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიური ბაზარი. აქტიური ბაზარი გახლავთ ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისად ხშირად და ინტენსიურად ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებითაც ვაჭრობენ აქტიურ ბაზარზე, ფასდება ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის გამრავლებით საწარმოს მიერ ფლობილ რაოდენობაზე. ეს ასეა მაშინაც კი, როდესაც ბაზრის ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა არ არის საკმარისი ფლობილი რაოდენობის ასათვისებლად და ერთი გარიგებით პოზიციის გაყიდვის დაკვეთამ შეიძლება გავლენა იქონიოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელები ან თავისუფალ, მხოლოდ საკუთარი ინტერესის მქონე პირებს შორის გარიგებები ან ინვესტიციის მიმღების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება, გამოიყენება იმ კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე გახლავთ იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია, პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები გახლავთ შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია).

გარიგების დანახარჯები გახლავთ დამატებით დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. გარიგების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავენ სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან მფლობელობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება (“AC”) არის თანხა, რომელიც მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის საწყისი აღიარების თანხას გამოკლებული ძირითადი თანხის გადახდა, დამატებული დაგროვილი პროცენტი და ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალით *(“ECL”).* დაგროვილი პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული გარიგების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დაგროვილი საპროცენტო შემოსავალი და დაგროვილი საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი, ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საფასურის ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი ისე, რომ მიღწეულ იქნეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება სავარაუდო მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები (მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გარეშე)

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე, ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადაზე ან საჭიროების შემთხვევაში, უფრო ხანმოკლე პერიოდზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მცოცავ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება.

მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. დისკონტირებული ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივების (“POCI”) შემთხვევაში თავდაპირველი აღიარებისას უნდა განისაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, მაგალითისთვის, სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად, ის თავდაპირველი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი სახსრების საფუძველზე გამოითვლება.

ფინანსური ინსტრუმენტები – თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით, მოგება ზარალში ასახვით (FVTPL), თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, კორექტირებული ტრანზაქციების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ტრანზაქციების ფასი. საწყის აღიარებაზე შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აისახება, როდესაც რეალური ღირებულება და ტრანზაქციის ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იმავე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები, ან შეფასების ხერხი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით (AC) რაც გამოიწვევს მყისეულ საბუღალტრო ზარალს.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – შეფასების კატეგორიები. კომპანია ფინანსურ აქტივებს შემდეგი შეფასების კატეგორიებად აჯგუფებს: „რეალური ღირებულებით, „მოგება-ზარალში ასახვით” (“FVTPL”), “რეალური ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (“FVOCI”) და ამორტიზებული ღირებულებით (“AC”).

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნეს მოდელი. ბიზნეს მოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს კომპანია თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების წარმოსაქმნელად - კომპანიის მიზანია (i) ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით (‘სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად ფლობილი’), თუ (ii) როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება, ისე აქტივების გაყიდვიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადების მიღება (‘სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად და გასაყიდად ფლობილი’) ან, თუ არც (i) და არც (ii) შესაფერისი არ არის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება „სხვა“ ბიზნეს მოდელში და შეფასდება რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (‘FVTPL’).

კომპანიის აქტივებისთვის (პორტფელის დონეზე) ბიზნეს მოდელი განისაზღვრება კომპანიის მიერ შეფასების თარიღით ხელმისაწვდომი პორტფელისთვის დადგენილი მიზნების მისაღწევად განხორციელებული საქმიანობის შესახებ შესაფერისი მტკიცებულების საფუძველზე. კომპანიის მიერ ბიზნეს მოდელის განსაზღვრისთვის გათვალისწინებული ფაქტორები მოიცავს: პორტფელის დანიშნულებას და შემადგენლობას, წარსულ გამოცდილებას იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ მიიღებოდა ფულადი ნაკადები შესაბამისი აქტივებიდან, როგორ ხდება რისკების შეფასება და მართვა, როგორ ხდება აქტივების შედეგების შეფასება და როგორ ხდება ხელმძღვანელების ანაზღაურება.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადების მახასიათებლები. როდესაც ბიზნეს-მოდელი გულისხმობს აქტივების ფლობას სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად, მაშინ კომპანია

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

შეაფასებს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებულ პროცენტის გადახდას (“SPPI”). როდესაც სახელშეკრულებო პირობები მოიცავს რისკს ან ცვალებადობას, რომელიც საბაზისო სასესხო ხელშეკრულების თანმიმდევრულია, მაშინ ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და შეფასდება, როგორც რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება-ზარალში ასახვით. SPPI-ს შეფასება ხდება აქტივის თავდაპირველი აღიარებისას და შემდეგ მისი ხელახლა შეფასება არ ხდება.

ფინანსური აქტივები – რეკლასიფიკაცია. ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან. კომპანიას არ მოუხდენია მისი ბიზნეს მოდელის ცვლილება მიმდინარე და შესადარისი პერიოდის განმავლობაში და რეკლასიფიკაცია არ განუხორციელებია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის. კომპანია პერსპექტიულ საფუძველზე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს ამორტიზებული ღირებულებით და FVOCI-ით შეფასებული სავალო ინსტრუმენტებისთვის, ისევე როგორც სავალო ვალდებულებებისა და ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებიდან წარმოქმნილი რისკებისთვის, სახელშეკრულებო აქტივების შემთხვევაში. კომპანია ყოველი საანგარიშგებო თარიღით აფასებს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს და აღიარებს წმინდა გაუფასურების ზარალს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებაში აისახება: (i) მიუკერძოებელი და ალბათობით შეწონილი თანხა, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების სპექტრის შეფასებით, (ii) ფულის დროითი ღირებულება და (iii) ყველა მიზანშეწონილი და დასაბუთებადი ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია მეტისმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარსული მოვლენების, არსებული მდგომარეობისა და სამომავლო ვითარების პროგნოზის შესახებ. კომპანია გაუფასურების სამეტაპიან მოდელს იყენებს, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საკრედიტო ხარისხის ცვლილების საფუძველზე. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას, კლასიფიცირდება 1-ელ ეტაპზე. 1-ლი ეტაპის ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება თანხით, რომელიც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის იმ ნაწილს, რომელიც წარმოიქმნება მომდევნო 12 თვეში ან სახელშეკრულებო ვადის განმავლობაში, რომელიც უფრო ხანმოკლეა, დეფოლტის შემთხვევაში („12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ კომპანია გამოავლენს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მაშინ აქტივი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე, ანუ სახელშეკრულებო ვადის ამოწურვამდე, მაგრამ მოსალოდნელი ავანსის გადახდების გათვალისწინებით, თუ ასეთი არსებობს (სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ კომპანია განსაზღვრავს, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტ-გაუფასურებულია, მაშინ ეს აქტივი მე-3 ეტაპზე გადააქვთ და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება, როგორც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. აქტივების გაუფასურებისა და დეფოლტის განმარტებები ახსნილია 21-ე შენიშვნაში.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება ბოლო 18 თვის განმავლობაში რეალიზებული საქონლის გადახდების პროფილს და ამ პერიოდში გამოცდილ შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება მიმდინარე საპროგნოზო ინფორმაციის მიხედვით იმ მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომელიც გავლენას ახდენს კლიენტის მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. კოპანია აანალიზებს იმ ქვეყნების მაკრო ფაქტორებს, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას ან მომსახურებას. კომპანიის მევალეების ისტორიულ ქცევაზე დაფუძნებით, კომპანიამ გამოავლინა, რომ მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი არის ყველაზე რელევანტური ფაქტორი, რომელიც გავლენას ახდენს მოთხოვნების ანაზღაურებადობაზე და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც კომპანია ამოწურავს თანხის ამოღების ყველა პრაქტიკულ შესაძლებლობას და დაასკვნის, რომ აღარ არსებობს თანხის ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტას. კომპანიამ შეიძლება ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომელთა მიმართ აღსრულების ღონისძიებები ჯერ კიდევ ხორციელდება, როდესაც კომპანია ცდილობს იმ თანხების ამოღებას, რომელთა გადახდის სახელშეკრულებო ვადა დადგა, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. კომპანია ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღება სხვაგვარად შეწყდება ან (ბ) კომპანიას გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან დადებული აქვს საკვალიფიკაციო გამტარი გარიგება, რომლითაც (i) გადაცემულია აგრეთვე აქტივების საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად მთელი რისკი და უკუგება ან (ii) საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არც გადაცემულია და არც შენარჩუნებულია, მაგრამ კონტროლი არ არის შენარჩუნებული.

კონტროლი შენარჩუნებულია, როდესაც პარტნიორს არ გააჩნია აქტივის მთლიანობაში დაუკავშირებელ მესამე მხარეზე მიყიდვის პრაქტიკული შესაძლებლობა გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები – შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია, როგორც „შემდგომი ამორტიზებული ღირებულებით“ შეფასებული („AC“), გარდა (i) “რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებებისა” (“FVTPL”): ეს კლასიფიკაცია მოიცავს წარმოებულებს, სავაჭროდ ფლობილ ფინანსურ ვალდებულებებს (მაგ., ფასიანი ქაღალდების მოკლე პოზიცია), პირობით ანაზღაურებას, რომელიც შემძენის მიერ არის აღიარებული საწარმოთა გაერთიანებისას და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებს, რომლებსაც ეს კატეგორია აქვთ მინიჭებული თავდაპირველი აღიარებისას და (ii) ფინანსური საგარანტიო ხელშეკრულებებისა და სასესხო ვალდებულებებისა.

ფინანსური ვალდებულებები – აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება შეწყდება, როდესაც ისინი დაიფარება (ანუ როდესაც ხელშეკრულებაში მითითებული ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ვადა ამოეწურება).ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, კუმულაციური ამოქაჩვის მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება-ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება მფლობელებთან კაპიტალ-ოპერაციას.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგადაფარვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებებში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) დეფოლტი და (iii) გადახდისუუნარობა ან გაკოტრება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) ისინი არსებობს სახელშეკრულებო და იმ ფულადი ნაკადის მიღებისთვის, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას (“SPPI”) წარმოადგენს, და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებულის კატეგორია. მახასიათებლებს, რომლებიც მხოლოდ კანონმდებლობით განისაზღვრება, როგორიცაა მაგალითად სავალო ვალდებულებების რესტრუქტურიზაციის კანონმდებლობა გარკვეულ ქვეყნებში, გავლენა არა აქვს მხოლოდ ძირითადი და პროცენტის თანხების გადახდის ტესტზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის სახელშეკრულებო პირობებში აისახება ისე, რომ ის მაინც ძალაში იქნება, კანონმდებლობა რომც შეიცვალოს. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებისაგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ნაშთები, რომელთა გადაცვლაზე ან რომელთა მეშვეობით ვალდებულების ანგარიშსწორებაზე მინიმუმ თორმეტ თვიანი შეზღუდვა მაინც არსებობს, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, აისახება სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, ხოლო შემდგომში აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაჰენტი ხელშეკრულების ფარგლებში ასრულებს თავის მოვალეობებს. იგი თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემდგომში კი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ნასესხები სახსრები. ნასესხები სახსრები თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემცირებული გარიგების დანახარჯებით, შემდგომ კი ამორტიზებული ღირებულებით აღირიცხება, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზება. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული საერთო და სპეციფიკური დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია აქტივის შეძენაზე, მშენებლობაზე ან შექმნაზე რასაც მნიშვნელოვანი დრო სჭირდება განზრახული მიზნით მოხმარებისათვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივი), შეადგენს ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილს, თუ კაპიტალიზების დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდეგი თარიღი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია, როდესაც: (ა) კომპანია ეწევა დანახარჯებს განსაკუთრებული აქტივისათვის; (ბ) იგი ეწევა სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს; და (გ) იგი ახორციელებს ღონისძიებებს, რაც აუცილებელია აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად.

კაპიტალიზაცია წყდება მაშინ, როდესაც განსაკუთრებული აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის, ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა ღონისძიება დასრულდება.

კომპანია ახორციელებს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული იმ დანახარჯების კაპიტალიზებას, რომელთა თავიდან აცილება შესაძლებელი იქნებოდა კაპიტალ-დანახარჯები რომ არ გაწეულიყო კვალიფიციურ აქტივებზე. კაპიტალიზებული სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება კომპანიის საშუალო დაფინანსების დანახარჯის (შეწონილი საშუალო საპროცენტო განაკვეთი მრავლდება კვალიფიციურ აქტივებზე დანახარჯებზე), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც თანხები ნასესხებია კონკრეტულად კვალიფიციური აქტივის შეძენისათვის. ასეთ შემთხვევაში, კაპიტალიზდება კონკრეტულ ნასესხებ თანხასთან დაკავშირებით, სესხით სარგებლობასთან მიმართებით, ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები, შემცირებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლით ამ ნასესხები თანხების დროებითი ინვესტირებიდან.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად. ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

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

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები, მიუხედავად ფაქტიურად გადახდის თარიღისა, ან იმ პერიოდში, როდესაც განხორციელდა დივიდენდების გადახდა.

დივიდენდების განაწილების გარდა გადასახადი გადასახდელია იმ ხარჯებსა და სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არიან დაკავშირებულნი ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უფასო მიწოდება და წარმომადგენლობითი დანახარჯები, რაც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მაქსიმალურ თანხას. ყველა გადახდილი ავანსი საწარმოებზე, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში და სხვა გარკვეული ოპერაციები მსგავს საწარმოებთან, ისევე როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, მაშინვე დაბეგვრადია. მსგავსი გადასახადები, სხვა გადასახადებთან ერთად, პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული საწარმოებისაგან აღნიშნული გადახდილი ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებზე ან მომსახურებებზე მოთხოვნილი საგადასახადო კრედიტის გამოკლებით, ან ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე გაცემული სესხების ამოღების გამოკლებით, აღირიცხება საოპერაციო ხარჯებში ასახულ მუხლში - „გადასახადი, მოგების გადასახადის გარდა".

გაურკვეველი საგადასახადო პოზიცია. ხელმძღვანელობა კომპანიის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციას ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, რაც განისაზღვრება ხელმძღვანელობის მიერ, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან კითხვები რომ დაისვას. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი საგადსახადო პოზიციის კორექტირება აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. წარმოებულ ღირებულებაზე დამატებითი გადასახადი, დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) მოთხოვნების ამოღება კლიენტებისაგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება კლიენტებისათვის. საზოგადოდ, გადასახდელი დღგ ამოღებადია ჩასათვლელი დღგ-ის საპირისპიროდ, დღგ-ის ანგარიშ-ფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ის ჩათვლა ნეტო საფუძველზე. შემავალი დღგ, რომელიც უკავშირდება ძირითადი საშუალებების საგნების შეძენას, გადავადებულია 5-დან 10 წლამდე იმ საწარმოებისთვის, რომლებსაც 20%-ზე მეტი დღგ-სგან გათავისუფლებული ბრუნვა აქვთ.

სხვა გადასახადები. 2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება #407, რის მიხედვითაც გადასახადის გადამხდელთა ვალდებულებები ყველა გადასახადში, კორპორაციული მოგების გადასახადის ჩათვლით და ყველა გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო გადახდა აღირიცხებოდა კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივები წარდგენილი იყო წმინდა საფუძველზე. საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების შედეგობრივი ნაშთები მოხსენებულია სხვა საგადასახადო მოთხოვნაში, წმინდად და სხვა საგადასახადო დავალიანებაში, წმინდად.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, იმპორტის ვალდებულებებს , არა ანაზღაურებად გადასახადებსა და ტრანსპორტს, საქონლის შესყიდვასთან და შენახვასთან პირდაპირ მიკუთვნებად ხარჯებთან. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის საფუძველზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობისას, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან, როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი შენატანი კაპიტალში. კომპანიის გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის აქციონერის მიერ. კომპანიის გაცხადებულ საწესდებო კაპიტალში ცვლილებები უნდა განხორციელდეს მხოლოდ კომპანიის აქციონერის გადაწყვეტილების საფუძველზე. გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი სიჭარბე/ (ნაკლებობა) ფაქტობრივი შენატანის ღირებულებამდე აღირიცხება, როგორც მთლიანად ანაზღაურებული (აუნაზღაურებელი) კაპიტალი, შესაბამისად. ამას გარდა, კომპანიის აქციონერების მიერ განხორციელებული ფულადი თუ არაფულადი კაპიტალ შენატანები, რომლებიც მიმართული იყო კომპანიის კაპიტალის გაზრდაზე, თუმცა არ იყო ასახული კომპანიის წესდებაში საბალანსო უწყისის თარიღით, აღიარდება, როგორც დამატებითი შენატანი კაპიტალში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და ანგარიშგების გამოცემის დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდები აისახება შემდგომი მოვლენების შესახებ განმარტებით შენიშვნაში.

ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები არის გაურკვეველი ვადის და ოდენობის არაფინანსური ვალდებულებები. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად და მოსალოდნელია, რომ ამ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება, და შესაძლებელია ამ მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება. ანარიცხების შეფასება ხდება ვალდებულების ანგარიშსწორებისათვის საჭირო მოსალოდნელი დანახარჯების დისკონტირებული ღირებულებით, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების საბაზრო შეფასებებს და ამ მოვალეობისათვის სპეციფიკურ რისკებს. დროის გასვლის გამო ანარიცხების ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯის სახით.

გადასახადები და ხარჯები, როგორიცაა, მაგალითად მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადები ან მარეგულირებლის საფასური, დაფუძნებული იმ პერიოდთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე, რომელიც წინ უსწრებს გადახდის მოვალეობის წარმოქმნას, ვალდებულებების სახით აღიარდება მაშინ, როდესაც მოხდება დამავალდებულებელი მოვლენა, რომელიც გადასახადის გადახდის ვალდებულებას წარმოქმნის; თუ გადასახადი დამავალდებულებელი მოვლენის მოხდენამდე გადაიხდება, იგი აღიარდება გადახდილი ავანსების სახით.

როდესაც კომპანია მოელის ანარიცხების ანაზღაურებას, მაგალითად სადაზღვევო კონტრაქტის ფარგლებში, ეს ანაზღაურება აღიარდება ცალკე აქტივის სახით, მაგრამ მხოლოდ მაშინ, როდესაც ანაზღაურება ფაქტობრივად გარდუვალია.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობისას. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურება, რომლის მიღებასაც კომპანია მოელის დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შედეგად, მესამე მხარის სახელით ამოღებული თანხების გარეშე. ამონაგები აღიარდება ფასდათმობების, საქონლის დაბრუნების და დღგ-ის გარეშე.

საიჯარო და მომსახურების ამონაგები. კომპანია მომსახურებას ფიქსირებულფასიანი და ცვალებადფასიანი ხელშეკრულებების საფუძველზე ეწევა. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები იმ სააღრიცხვო პერიოდში აღიარდება, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში ამონაგები ეფუძნება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების წილს მთლიანად გასაწევ მომსახურებაში, რადგან მომხმარებელი სარგებელს მყისეულად იღებს და მოიხმარს. ეს განისაზღვრება ფაქტობრივად დასახული სამუშაო დღეების ფარდობით მთლიანად თვეში არსებულ სახელშეკრულებო სამუშაო დღეებზე როდესაც ხელშეკრულება სამუშაოს შესრულების რამდენიმე მოვალეობას შეიცავს, ოპერაციის ფასი თითოეულ სამუშაოს შესრულების მოვალეობაზე გადანაწილდება მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის საფუძველზე. თუ ეს ფასები პირდაპირ გაცხადებული არ არის, მაშინ ისინი შეფასდება მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების მიხედვით.

ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი ფიქსირებულ თანხას იხდის გადახდის განრიგის საფუძველზე. თუ კომპანიის მიერ გაწეული მომსახურება გადააჭარბებს გადახდას, მაშინ სახელშეკრულებო აქტივი აღიარდება. თუ გადახდები გადააჭარბებს გაწეულ მომსახურებას, მაშინ სახელშეკრულებო ვალდებულება აღიარდება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

თუ ხელშეკრულება ცვალებად ანაზღაურებას შეიცავს, ამონაგები აღიარდება იმდენად, რამდენადაც არსებობს მაღალი ალბათობა იმისა, რომ ადგილი არ ექნება მსგავსი ამონაგების მნიშვნელოვანი ნაწილის ანულირებას.

მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები აღიარებულია, როგორც საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის იჯარის შეუქცევადი პერიოდი ნებისმიერ შემდგომ პერიოდთან ერთად, როდესაც მოიჯარეს აქვს იჯარის გაგრძელების შესაძლებლობა და როდესაც იჯარის დაწყებისას, კომპანიას გააჩნია გონივრული რწმუნება იმისა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ შესაძლებლობას.

დაფინანსების კომპონენტები. კომპანია არ მოელის ისეთი ხელშეკრულებების გაფორმებას, სადაც დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლისათვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. ამიტომ, კომპანია ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად არ აკორექტირებს ოპერაციის ფასებს.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავალი აღირიცხება ყველა სავალო დარიცხვის საფუძველზე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. ამ მეთოდით საპროცენტო შემოსავლის სახით გადავადდება მხარეებს შორის ხელშეკრულების ყველა საკომისიო, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია, ასევე ყველა პრემია ან ფასდათმობა.

საკომისიო, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია, მოიცავს კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივის შექმნასთან ან შეძენასთან დაკავშირებულ საკომისიოს, მაგალითად, საკომისიო კრედიტუნარიანობის შეფასებისთვის, გარანტიების ან გირაოს შეფასებისა და აღრიცხვისთვის, ინსტრუმენტის პირობებზე მოლაპარაკებისთვის და ოპერაციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივებისთვის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლითაც მოსალოდნელი ფულადი ნაკადები (მათ შორის თავდაპირველი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) დისკონტირდება თავდაპირველი აღიარებისას რეალურ ღირებულებამდე (როგორც წესი შესყიდვის ფასი). შედეგად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირებულია კრედიტის გათვალისწინებით.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური აქტივის ბრუტო საბალანსო ღირებულების მიმართ გამოყენებით, გარდა (i) ფინანსური აქტივებისა, რომლებიც გაუფასურდა (მე-3 ეტაპი), რომელთა საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზებული ღირებულების, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის გარეშე, მიმართ გამოყენებით, და (ii) ფინანსური აქტივებისა, რომლებიც ილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივებია, რომლებისთვისაც კრედიტით კორექტირებული საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზებული ღირებულების მიმართ გამოყენებით.

დამატებითი დანახარჯები. კომპანია მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებების მოპოვების დამატებით ხარჯებს აქტივად აღიარებს თუ საწარმო ამ ხარჯების ანაზღაურებას მოელის.

ხელშეკრულების გაფორმების დამატებითი ხარჯები წარმოადგენს იმ ხარჯებს, რომელსაც საწარმო გასწევს მომხმარებელთან ხელშეკრულების მოსაპოვებლად, რომელიც არ გაიწეოდა თუ ხელშეკრულება არ გაფორმდებოდა. ხელშეკრულების მოპოვების ის ხარჯები, რომლებიც გაწეულია მიუხედავად იმისა, ხელშეკრულება გაფორმდა თუ არა, აღიარდება როგორც ხარჯი, მისი გაწევისას, თუ ეს ხარჯები აშკარად არ ერიცხება მოხმარებელს, მიუხედავად იმისა, ხელშეკრულება მოპოვებული თუ არა.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

თანამშრომელთა ანაზღაურება. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ. კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების განხორციელებისთვის საჭიროა კომპანიის ხელმძღვანელობის დასტური, ვინც ამ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსაცემად ამტკიცებს.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

კომპანია აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებების და განსჯის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად ხელმძღვანელობა იყენებს აგრეთვე განსჯას. განსჯა, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადები. საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა ხელმძღვანელობის განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს აქტივების მოსალოდნელ გამოყენებას, ფიზიკურ ცვეთას, ტექნიკურ მოძველებას და აქტივის ოპერირების ფიზიკურ გარემოს. ამ პირობებსა და დაშვებებში ცვლილებებმა შესაძლოა სამომავლო ცვეთის განაკვეთების დაკორექტირება გამოიწვიოს.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ იყოს განსხვავებული ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან, 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ცვეთაზე გავლენა იქნებოდა მისი გაზრდა 216,989 ლარით ან მისი შემცირება 177,537 ლარით. (2018 წ. ზრდა 155,097 ლარით ან შემცირება 146,913 ლარით).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მნიშვნელოვანი შეფასებაა და გულისხმობს მეთოდოლოგიის, მოდელებისა და მონაცემების გამოყენებას. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მეთოდოლოგიის შესახებ ინფორმაცია გამჟღავნებულია 21-ე შენიშვნაში. საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს შემდეგ კომპონენტებს: დეფოლტის განსაზღვრება, მნიშვნელოვნად გაზრდილი საკრედიტო რისკი (SICR), დეფოლტის ალბათობა (“PD”), დეფოლტის რისკი (“EAD”) და ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (“LGD”), ისევე როგორც მაკროეკონომიკური სცენარების მოდელები. კომპანია რეგულარულად მიმოიხილავს და ამტკიცებს მოდელებსა და მონაცემებს, რათა შეამციროს სხვაობები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებებსა და ფაქტობრივ საკრედიტო ზარალს შორის. კომპანიამ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის გამოიყენა დასაბუთებადი პერსპექტიული ინფომრაცია, ძირითადად საკუთარი მაკროეკონომიკური პროგნოზირების მოდელის შედეგი. ყველა მნიშვნელოვანი პერსპექტიული დაშვებები, რომლებიც კორელაციაშია მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან, ასევე მათზე დაკისრებული შეწონვა არის უცხოური ვალუტის გაცვლისა და მშპ-ს ზრდის განაკვეთები.

საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა (“SICR”). იმისათვის, რომ განისაზღვროს ადგილი ჰქონდა თუ არა რისკის მნიშვნელოვან გაზრდას, კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტის მომსახურების ვადის

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას (გაგრძელება)

განმავლობაში დეფოლტის დადგომის რისკს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ადარებს თავდაპირველი აღიარებისას დეფოლტის რისკს. შეფასება მოიცავს საკრედიტო რისკის ფარდობით ზრდას და არა საკრედიტო რისკის კონკრეტული დონის მიღწევას საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. კომპანია ითვალისწინებს ყველა გონივრულ და დასაბუთებად პერსპექტიულ ინფორმრაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მეტისმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გარეშე, რაც მოიცავს ფაქტორების სპექტრს, მათ შორის კონკრეტული მომხმარებლის პორტფელის ქცევის ასპექტებს. კომპანია საკრედიტო რისკის გაზრდის ქცევით ნიშნებს გამოავლენს გადახდისუუნარობის დადგომამდე და შესაფერის პერსპექტიულ ინფორმაციას ითვალისწინებს საკრედიტო რისკის შეფასებაში, ინდივიდუალური ინსტრუმენტის ან პორტფელის დონეზე. იხილეთ 21-ე შენიშვნა.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების მიღება და ინტერპრეტაციები

ფასს 16, „იჯარა“ (გამოცემულია 2016 წლის 13 იანვარს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). კომპანიამ სტანდარტის გამოყენება გადაწყვიტა მისი სავალდებულო მიღების დღიდან, 2019 წლის 1 იანვრიდან, მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული მეთოდის გამოყენებით, შესადარისების გადაფასების გარეშე და სტანდარტით დაშვებული გარკვეული გამარტივების გამოყენებით. ქონების იჯარით გადაცემისთვის აქტივის გამოყენების უფლება ფასდება გადაცემისას, ისე, თითქოს ახალი წესი ყოველთვის გამოიყენებოდა. ყველა სხვა აქტივის გამოყენების უფლება ფასდება იჯარის ვალდებულების თანხით სტანდარტის მიღებისას (დაკორექტორებულია ნებისმიერი წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული დანახარჯებით).

ფასს 16-ის პირველად გამოყენებაში, კომპანიამ გამოიყენა სტანდარტით დაშვებული შემდეგი გამარტივებული მიდგომები:

- საოპერაციო იჯარის, რომელსაც დარჩენილი საიჯარო ვადა 12 თვეზე ნაკლები აქვს 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, მოკლევადიან იჯარად აღრიცხვა.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას საოფისე ფართებზე გააჩნდა შეუქცევადი იჯარის ვალდებულებების ხარჯი 80,427 ლარის ოდენობით, რომელიც დაკავშირებული იყო მოკლევადიან იჯარებთან, და რომელიც აღიარებულია ხარჯად მოგება-ზარალში წრფივი მეთოდის საფუძველზე.

ქვემოთ მოცემული შეცვლილი სტანდარტები კომპანიისთვის ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიაზე:

- ფაისკ 23 - „განუსაზღვრელობა მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებით “ (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარიდან)
- ავანსის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით - ცვლილებები ფასს 9-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები ბასს 28 “გრძელვადიანი წილი მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში ” (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებების 2015-2017 წწ. ციკლი - ცვლილებები ფასს 3-ში, ფასს 11-ში, ბასს 12-სა და ბასს 23-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 დეკემბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები ბასს 19-ში „პროგრამის ცვლილება, შემცირება ან ანგარიშსწორება“ (გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები

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

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასსს-ის (ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭო) მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

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

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

საწარმოს განმარტება – ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებებში გადასინჯულია საწარმოს განმარტება. საწარმო შედგება რესურსებისა და პროცესებისაგან, რომლებსაც მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვთ პროდუქციის წარმოების შესაძლებლობაში. ახალ სახელმძღვანელო მითითებებში მოცემულია ჩარჩო იმის შესაფასებლად, როდის არსებობს რესურსები და არსებითი პროცესები, მათ შორის ადრეულ ეტაპზე მყოფი საწარმოების შემთხვევაში, რომლებიც პროდუქციას არ წარმოქმნიან. როდესაც პროდუქცია არ იქმნება, საწარმოს სახით კლასიფიკაციისთვის საჭიროა ორგანიზებული სამუშაო ძალის არსებობა. „პროდუქციის“ განმარტება ისეთი ფართო აღარ არის და აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებლებისთვის მიწოდებულ პროდუქციასა და გაწეულ მომსახურებაზე, რომელიც წარმოქმნის საინვესტიციო და სხვა შემოსავალს და არ შეიცავს დაბალი დანახარჯების ან სხვა

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

ეკონომიკური სარგებლის სახით მიღებულ უკუგებას. აგრეთვე, საჭირო აღარ არის იმის შეფასება, ბაზრის მონაწილეებს შეუძლიათ თუ არა საჭირო ელემენტების ჩანაცვლება ან შეძენილი საქმიანობისა და აქტივების ინტეგრირება. საწარმოს შეუძლია „კონცენტრაციის ტესტის გამოყენება. შეძენილი აქტივები საწარმოს არ წარმოადგენენ, თუ ამ აქტივების ბრუტო რეალური ღირებულება არსებითად კონცენტრირებული არ არის ერთ აქტივში (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფში). ეს ცვლილებები პერსპექტიულია და კომპანია მათ გამოიყენებს და გავლენას შეაფასებს 2020 წლის 1 იანვრიდან.

არსებითობის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-სა და ბასს 8 (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ ცვლილებებით უფრო ნათლად არის ჩამოყალიბებული არსებითობის განმარტება და ახსნილია, როგორ შეიძლება მისი გამოყენება, რაც ადრე ამ ფასს-ის ტექსტში იყო მოცემული ახლა კი განმარტებაშია ასახული. ამასთან, გაუმჯობესებულია განმარტების თანმხლები ახსნა. დასასრულ, ცვლილებებით უზრუნველყოფილია არსებითობის განმარტების თანმიმდევრულობა ყველა ფასს-ში. ინფორმაცია არსებითია, თუ მისი გამოტოვების, უზუსტობის ან ბუნდოვნად წარდგენისას შეიძლება გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელი იყოს იმ გადაწყვეტილებებზე გავლენის მოხდენა, რომლებსაც საერთო დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე, სადაც ასახულია ფინანსური ინფორმაცია კონკრეტული საანგარიშგებო საწარმოს შესახებ. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმა-ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7-ში შეტანილი შესწორებები (გამოშვებული 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაში შესული იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვრის შემდეგ). შესწორებები გამოწვეული იყო ისეთი საპროცენტო განაკვეთის ჩანაცვლებით, როგორიცაა LIBOR და სხვა შემოთავაზებული ბანკთაშორისი განაკვეთები („IBOR-ები“). ეს შესწორებები დროებით ათავისუფლებს ჰეჯირების სპეციფიური აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან ჰეჯირების იმ ურთიერთობებზე, რომლებზეც IBOR-ის რეფორმის შედეგებს უშუალო გავლენა ჰქონდა. ფულადი ნაკადების ჰეჯირების აღრიცხვა ორივე, ფასს 9-ისა და ბასს 39 -ის მიხედვით, მოითხოვს, რომ სამომავლო ჰეჯირებული ფულადი ნაკადები იყოს “მაღალი ალბათობით მოსალოდნელი“. მაშინ, როდესაც ეს ფულადი ნაკადები დამოკიდებულია IBOR-ზე, შესწორებებით გამოწვეული გათავისუფლება საწარმოსგან მოითხოვს იმის დაშვებას, რომ ის საპროცენტო განაკვეთი, რომელზეც ეს ჰეჯირებული ფულადი ნაკადებია დაფუძნებული, რეფორმის შედეგად არ შეიცვლება. ორივე, ბასს 39 და ფასს 9 მოითხოვს საპროგნოზო პერსპექტიულ შეფასებას იმისათვის, რომ გამოიყენოს ჰეჯირების აღრიცხვა. მაშინ, როდესაც ამჟამად IBOR-ის და IBOR-ის ჩანაცვლების განაკვეთების მიხედვით ფულადი ნაკადები მოსალოდნელია, რომ იქნება თანაბრად ეკვივალენტური, რასაც მინიმუმამდე დაყავს ნებისმიერი არაეფექტურობა, ამას, შესაძლოა აღარ ჰქონდეს მნიშვნელობა, რადგან რეფორმის თარიღი ახლოვდება. ამ შესწორებების მიხედვით, საწარმომ შეიძლება დაუშვას, რომ საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილი, რომელზეც ეფუძნება ჰეჯირებული მუხლის, ჰეჯირების ინსტრუმენტის ან ჰეჯირებული რისკის ფულადი ნაკადები არ შეცვლილა IBOR-ს რეფორმის შედეგად. IBOR-ის რეფორმას აგრეთვე შეუძლია გამოიწვიოს ის, რომ ჰეჯი გასცდეს 80-125%-იან ფარგლებს, რაც მოთხოვნილია ბასს 39-ით, რეტროსპექტიული შემოწმებისთვის. ბასს 39 შესაბამისად შესწორდა, რათა დაეშვა გამონაკლისი რეტროსპექტიული ეფექტურობის შემოწმებაში ისე, რომ ჰეჯი არ წყდება მხოლოდ IBOR-თან დაკავშირებული გაურკვევლობის პერიოდის განმავლობაში, იმიტომ, რომ რეტროსპექტიული ეფექტურობა სცდება ამ ფარგლებს. თუმცა, ჰეჯირების აღრიცხვასთან დაკავშირებული სხვა მოთხოვნები, მათ შორის პერსპექტიული შეფასება, უნდა დაკმაყოფილდეს. გარკვეული რაოდენობის ჰეჯირებებში, ჰეჯირებული მუხლი ან ჰეჯირებული რისკი წარმოადგენს IBOR რისკის კომპონენტს, რომელიც არ არის ხელშეკრულებაში მითითებული. იმისათვის, რომ გამოყენებული იყოს ჰეჯირების აღრიცხვა, ორივე ფასს 9 და ბასს 39 მოითხოვს, რომ აღნიშნული რისკის კომპონენტი იდენტიფიცირებადი და სარწმუნოდ შეფასებადი იყოს საწყისი ჰეჯირების დანიშნულების და არა მიმდინარე საფუძველზე. მაკრო

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

ჰეჯირების კონტექსტში, მაშინ, როდესაც საწარმო, ხშირად, ჰეჯირების ურთიერთობას აბრუნებს საწყის მდგომარეობაში, შეღავათი გამოიყენება იმ დროიდან, როდესაც ჰეჯირებული მუხლი თავდაპირველად გამიზნული იყო ამ ჰეჯირების ურთიერთობისთვის. ნებისმიერი ჰეჯირების არაეფექტურობის აღრიცხვა მოხდება მოგებასა და ზარალში ორივე, ბასს 39-ის და ფასს 9-ის მიხედვით. აღნიშნული შესწორებები განაპირობებს იმას, თუ როდის დასრულდება შეღავათები, რაც მოიცავს გაურკვევლობას, რომელიც წარმოშობილია იმით, რომ ადგილი აღარ აქვს საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმას. შესწორებები საწარმოებისგან მოითხოვს ინვესტორებისთვის დამატებითი ინფორმაციის მიწოდებას ამ გაურკვევლობების შედეგად პირდაპირი გავლენის ქვეშ მყოფი ჰეჯირების ურთიერობების შესახებ, მათ შორისაა ჰეჯირების ინსტრუმენტების ნომინალური ოდენობა, რომელზე შეღავათების გამოიყენება, შეღავათების გამოყენებისას გაკეთებული ყველა მნიშვნელოვანი დაშვებები და განსჯა, იმის რაოდენობრივი განმარტებები, თუ როგორი გავლენა აქვთ საწარმოზე IBOR რეფორმას და თუ როგორ მართვას ის გადასვლის პროცესს. ამჟამად კომპანია ახორციელებს ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია – შესწორებები ბასს 1-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის 2022 წლის 1 იანვრიდან). ეს ვიწრო მასშტაბის ვალდებულებები კლასიფიცირდება ან როგორც გრძელვადიანი, არ როგორც მოკლევადიანი, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მოკლევადიანად თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშო პერიოდის მსვლელობისას ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან არის მიღებული მხოლოდ საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის შეთანხმება ირღვევა მხოლოდ საანგარიშო თარიღის შემდეგ. დამატებით, შესწორებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის ანგარიშსწორებასაც კომპანია მისი კაპიტალში გადაანგარიშებით შეძლებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებით. არსებობს გამონაკლისი იმ გადაანგარიშებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება გადაანგარიშებული იყოს კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც გადაანგარიშების შესაძლებლობა კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალის ინსტრუმენტი-როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. კომპანია ამჟამად ახორციელებს შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

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

7 ბალანსები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

2019 წლის 31 დეკემბერს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
გაცემული სესხების მთლიანი თანხა (სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთი: 8-14 %)	9	15,557,919	13,289,323
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	10	646,226	646,226
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი გაცემულ სესხებზე	9	(2,403,840)	(2,036,591)
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ფინანსურ აქტივებზე	10	(364,592)	(315,089)

შემოსავლებისა და დანახარჯები მუხლები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან იყო შემდეგი:

ქარული ლარი	შენიშვნა	2019	2018
ფინანსური შემოსავალი		1,208,280	1,023,612
სხვა შემოსავალი		-	350
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	9	27,007	(495,126)
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	10	237,897	(23,340)

დაკავშირებულ მხარეებთან სხვა უფლებები და მოვალეობები არ არსებობს.

ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება. ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის ხელმძღვანელ პირებს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2019		2018	
ქართული ლარი	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები	155,859	-	79,000	-
- მოკლევადიანი ბონუსები	324,396	-	114,589	-
სულ მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება	**480,255**	**-**	**193,589**	**-**

მოკლევადიანი ბონუსები გადასახდელია იმ პერიოდის დასრულების შემდეგ 12 თვის განმავლობაში, როდესაც ხელმძღვანელობამ აღნიშნული მომსახურება გაწია

8 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობები შემდეგია:

ქართული ლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	ავანსები და დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბერს	33,699,088	38,467,247	3,910,656	76,076,991
დაგროვილი ცვეთა	-	(2,411,472)	-	(2,411,472)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,699,088**	**36,055,775**	**3,910,656**	**73,665,519**
დამატებები	-	50,904	21,847,134	21,898,038
კაპიტალიზებული სასესხო ხარჯები	-	-	618,641	618,641
ცვეთის საფასური	-	(1,505,958)	-	(1,505,958)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,699,088**	**34,600,721**	**26,376,431**	**94,676,240**
ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	33,699,088	38,518,151	26,376,431	98,593,670
დაგროვილი ცვეთა	-	(3,917,430)	-	(3,917,430)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,699,088**	**34,600,721**	**26,376,431**	**94,676,240**
დამატებები	202,511	9,749,061	59,028,624	68,980,196
კაპიტალიზებული სასესხო ხარჯები	-	-	5,037,150	5,037,150
ტრანსფერები	-	68,302,757	(68,302,757)	-
ცვეთის ხარჯი	-	(1,952,903)	-	(1,952,903)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**110,699,636**	**22,139,448**	**166,740,683**
ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	116,569,969	22,139,448	172,611,016
დაგროვილი ცვეთა	-	(5,870,333)	-	(5,870,333)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**110,699,636**	**22,139,448**	**166,740,683**

დაუმთავრებელი მშენებლობა ძირითადად მოიცავს ახალი ბიზნეს ცენტრისთვის გაწეულ ხარჯებს. დასრულებისას აქტივები გადავა შენობა-ნაგებობებში. ყველა კაპიტალიზებული პროცენტი მშენებლობისთვის დამახასიათებელი სესხებისგან გამომდინარეობს.

2019 წლის დეკემბერში მიწა და შენობა-ნაგებობები საბალანსო ღირებულებით 68,360,705 ლარი (2018: 68,299,809 ლარი) დაგირავდა მესამე მხარეებზე, როგორც უზრუნველყოფა ნასესხები სახსრებისთვის. ის აქტივები, რომლებიც ასოცირდება ვაჟა მოლი საბურთალოსთან და სითი თაუერთან ასევე დაგირავდება მათი ექსპლუატაციაში ოფიციალური მიღების შემდეგ. (იხილეთ მე-13 შენიშვნა ნასესხები სახსრებისთვის)

8 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მაშინ, როდესაც კომპანია მეიჯარეა, სამომავლო მინიმალური საიჯარო გადახდები შეუქცევადი იჯარების მიხედვით არის შემდეგი:

ქართული ლარი	2019	2018
არაუგვიანეს 1 წლისა	28,778,881	17,158,236
1 წლის შემდეგ და არაუგვიანეს 5 წლისა	74,090,492	92,971,320
5 წლის შემდეგ	50,561,608	28,651,335
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდის მოთხოვნა 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**153,430,981**	**138,780,891**

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან იყო 22,181,956 ლარი (2018: 16,016,272 ლარი), მათ შორის 5,500,245 ლარი ცვლად საიჯარო გადახდასთან დაკავშირებული შემოსავალი, რომელიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა ან განაკვეთზე.

9 გაცემული სესხები

ქართული ლარი	2019	2018
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	15,557,919	13,290,639
სხვა გაცემული სესხები	206,974	383,036
შემცირებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხით	(2,403,840)	(2,036,591)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	**13,361,053**	**11,637,084**
სულ გაცემული სესხები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**13,361,053**	**11,637,084**

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხის და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის პერიოდში:

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**(2,036,591)**	**-**	**(2,036,591)**	**85,523**	**13,205,116**	**-**	**13,290,639**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	(65,268)	-	(65,268)	-	326,340	-	326,340
ცვლილებები დაგროვილ პროცენტში	-	(172,629)	-	(172,629)	9,600	1,144,666	-	1,154,266
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**-**	**(237,897)**	**-**	**(237,897)**	**9,600**	**1,471,006**	**-**	**1,480,606**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	-	(129,352)	-	(129,352)	-	786,674	-	786,674
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**(2,403,840)**	**-**	**(2,403,840)**	**95,123**	**15,462,796**	**-**	**15,557,919**

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხის და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები შესადარის პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის პერიოდში:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	Total
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები 2018 წლის 1 იანვარს	**-**	**(1,460,304)**	**-**	**(1,460,304)**	**-**	**8,180,570**	**-**	**8,180,570**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე::								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	(346,762)	-	(346,762)	80,000	3,467,624	-	3,547,624
ცვლილებები დაგროვილ პროცენტში	-	(148,364)	-	(148,364)	5,523	971,356	-	976,879
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**-**	**(495,126)**	**-**	**(495,126)**	**85,523**	**4,438,980**	**-**	**4,524,503**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	-	(81,161)	-	(81,161)	-	585,566	-	585,566
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**(2,036,591)**	**-**	**(2,036,591)**	**85,523**	**13,205,116**	**-**	**13,290,639**

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე გავლენას მრავალი ფაქტორი ახდენს, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია 21-ე შენიშვნაში. ქვემოთ მოცემულია ცხრილში ასახული ძირითადი ცვლილებების ახსნა:

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

- დამატებითი ანარიცხი პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის,
- დისკონტის ჩათვლის თანხა დროის გასვლის გამო, რადგან ECL შეფასებულია ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე;
- უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივების სავალუტო გადაანგარიშება და სხვა ცვლილებები;.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ასახულია იმ ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო რისკის ანალიზი, რომელთა მიმართ ECL-ის ანარიცხი აღიარებულია. ქვემოთ მოცემული სესხების საბალანსო ღირებულება ასევე წარმოადგენს კომპანიის მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს ამ სესხებთან მიმართებით.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2019 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	95,123	-	-	95,123
- დამაკმაყოფილებელი	-	15,462,796	-	15,462,796
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**95,123**	**15,462,796**	**-**	**15,557,919**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(2,403,840)	-	(2,403,840)
საბალანსო ღირებულება	**95,123**	**13,058,956**	**-**	**13,154,079**
სხვა გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	206,974	-	-	206,974
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**206,974**	**-**	**-**	**206,974**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**206,974**	**-**	**-**	**206,974**

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2018 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	85,523	-	-	85,523
- დამაკმაყოფილებელი	-	13,205,116	-	13,205,116
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**85,523**	**13,205,116**	**-**	**13,290,639**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(2,036,591)	-	(2,036,591)
საბალანსო ღირებულება	**85,523**	**11,168,525**	**-**	**11,254,048**
სხვა გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	383,036	-	-	383,036
	-	-	-	-
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**383,036**	**-**	**-**	**383,036**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**383,036**	**-**	**-**	**383,036**
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				

ამ სესხებიდან არცერთია გირაოთი უზრუნველყოფილი.

10 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ქართული ლარი	**2019**	**2018**
სავაჭრო მოთხოვნები	3,626,752	1,891,886
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	113,482	53,488
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(231,463)	(512,879)
გრძელვადიანი მოთხოვნები	729,184	630,177
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(364,592)	(315,089)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***3,873,363***	***1,747,583***
გადახდილი ავანსები	147,706	172,461
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(21,307)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა 31 დეკემბერს	**3,999,762**	**1,898,737**

სავაჭრო მოთხოვნა 364,592 ლარის ოდენობით (2018: 315,088 ლარი), გაუფასურების ზარალის ანარიცხების გარეშე, დენომინირებულია აშშ დოლარში

კომპანია იყენებს ფასს 9-ს გამარტივებულ მიდგომას ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისათვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც თავის მხრივ, იყენებს 12 თვიან მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს, თუ ადგილი არ ექნება საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, შემდეგ სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს, თუ ზრდა არ ანულირდება.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ცალ-ცალკე შეფასდა საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება კლიენტების გადახდების პროფილს 2019 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2018 წლის 31 დეკემბრამდე 18 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაშია განცდილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასასახად, რომელსაც გავლენა აქვს კლიენტის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. კომპანიამ გამოავლინა, რომ იმ ქვეყნების მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას და მომსახურებას, ყველაზე შესაფერისი ფაქტორებია და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის განაკვეთებს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე.

მომდევნო ცხრილი განმარტავს გამარტივებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის მიხედვით სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში ცვლილებებს წლიური პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

10 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები		
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**497,428**	**497,428**
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	313,727	313,727
ცვლილებები დაშვებებსა და შეფასებებში	7,613	7,613
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	321,340	321,340
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	9,200	9,200
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**827,968**	**827,968**
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი ფინანსური აქტივები	(137,402)	(137,402)
ცვლილებები დაშვებებსა და შეფასებებში	27,007	27,007
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	(110,395)	(110,395)
ჩამოწერები	(144,014)	(144,014)
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	22,496	22,496
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**596,055**	**596,055**

სავაჭრო მოთხოვნები უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით (შენიშვნა 14).

11 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ქართული ლარი	2019	2018
ფული ხელზე	3,350	4,357
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	77,127	56,032
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	1,698	4,555
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	**82,175**	**64,944**

საბანკო ნაშთები და ვადიანი დეპოზიტები წარმოადგენს ადგილობრივ ბანკებში (BB- რეიტინგით) პროცენტიან მიმდინარე ანგარიშებს, რომლებიც არ ვადაგასულია და არც გაუფასურებული. მიმდინარე ანგარიშებზე დაგროვილი პროცენტი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 9,722 ლარი (2018: 10,425 ლარი)

12 საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი შენატანი კაპიტალში

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას კომპანსის დამფუძნებელ დოკუმენტაციაში.

12 საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი შენატანი კაპიტალში (გაგრძელება)

საწესდებო კაპიტალისა და კაპიტალში დამატებითი შენატანის მფლობელს უფლება აქვს მიიღოს გამოცხადებული დივიდენდები პერიოდულად და კომპანიის მფლობელობის პროცენტთან შესაბამისი ხმის უფლება კომპანიის შეხვედრებზე.

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი მთლიანად შეტანილი იქნა ნაღდი ფულით. დამატებითი შენატანი კაპიტალში წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს 8,813,699 ლარის ღირებულებით, რომელიც დამატებით საბოლოო მფლობელის მიერ არის შეტანილი კომპანიაში 2013 წელს.

13 ნასესხები სახსრები

კომპანიის ნასესხები სახსრების წარმოადგენს ბანკებიდან აღებულ ვადიან სესხებს და დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ქართული ლარი	**2019**	**2018**
ნასესხები სახსრები, დენომინირებული:		
- აშშ დოლარებში;	157,216,820	61,530,781
- ევროებში.	29,708,576	32,134,100
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**186,925,396**	**93,664,881**

ბანკიდან ნასესხები სახსრების დაფარვის ვადაა 2031 წლამდე და საშუალო საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 7.51% -ს (2018: წლიური 8.05%.)

მიმდინარე ნასესხები სახსრების რეალური ღირებულება უტოლდება მათ საბალანსო ღირებულებას, რადგანაც დისკონტირების გავლენა უმნიშვნელოა. რეალური ღირებულებები დისკონტირებულ ფულად ნაკადებზეა დაფუძნებული და ექცევა რეალური ღირებულების იერარქიის მეორე დონეზე

კომპანიას გააჩნია რამოდენიმე საკრედიტო ხაზის შეთანხმება სს საქართველოს ბანკთან, რომელიც დენომინირებულია აშშ დოლარსა და ევროში ზღვრებით 41,000,000 აშშ დოლარი და 9,523,600 ევრო, შესაბამისად (2018: აშშ დოლარი 35,000,000). საკრედიტო ხაზების ზღვრები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბოლომდე ათვისებული არ იყო.

ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების შეჯერება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია წმინდა ვალის და ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი კომპანიის ვალდებულებების მოძრაობის ანალიზი. აღნიშნული ვალდებულებების მუხლებია, რომლებიც ასახულია ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების ფინანსური საქმიანობის ნაწილში:

13 ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	ნასესხები სახსრები
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**75,158,688**
ფულადი ნაკადები	8,122,792
სავალუტო კორექტირებები	3,162,512
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	6,602,248
დაუმთავრებელ მშენებლობაზე კაპიტალიზებული საპროცენტო დანახარჯი	618,641
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**93,664,881**
ფულადი ნაკადები	74,997,774
სავალუტო კორექტირებები	6,280,812
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	6,944,779
დაუმთავრებელ მშენებლობაზე კაპიტალიზებული საპროცენტო დანახარჯი	5,037,150
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**186,925,396**

14 მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს სახელშეკრულებო პერიოდის ბოლო თვის ქირავნობის წინასწარ გადახდილ საფასურს. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიას და გამოყენებულია მომხმარებლის დეფოლტის რისკის თავიდან ასაცილებლად.

15 სავაჭრო და სხვა ვალდებულება

ქართულ ლარში	2019	2018
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	5,896,583	2,621,824
დაგროვილი ვალდებულებები	381,053	171,224
სავაჭრო დავალიანება	122,254	138,816
ანარიცხი	30,000	30,000
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	**6,429,890**	**2,961,864**
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	538,890	177,089
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	**6,968,780**	**3,138,953**

შეძენილი საინვესტიციო ქონების ვალდებულებები მოიცავს გაუნაწილებელ გრძელვადიან დავალიანებებს 538,207 ლარის ოდენობით (2018: 973,113 ლარი). დაკავების მიზანია იმის უზრუნველყოფა, რომ კონტრაქტორმა სათანადოდ შეასრულოს მისი ის საქმიანობა, რაც ხელშეკრულებით არის განსაზღვრული.

16 ამონაგები

ამონაგების ანალიზი კატეგორიების მიხედვით ამონაგების აღიარების სახელმძღვანელო მითითებების მიხედვით, რომელიც ძალაშია 2018 წლის 1 იანვრიდან:

ქართული ლარი	2019	2018
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	22,181,956	16,016,272
შემცირებული: მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაციით	(281,619)	-
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	**21,900,337**	**16,016,272**
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	4,163,700	3,140,110
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	428,332	155,440
სულ ამონაგები	**26,492,369**	**19,311,822**

მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების არაამორტიზირებული წილი, სულ, შემდეგია:

ქართული ლარი	2019	2018
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების მთლიანი ოდენობა, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	19,304,190	-
დაგროვილი თანხა, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში	(281,619)	-
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ოდენობა წმინდად, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	**19,022,571**	**-**

: კომპანია ამონაგებს აწარმოებს მომსახურების გადატანას დროთა განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში შემდეგი ადგილმდებარეობებიდან:

ქართული ლარი	2019	2018
სითი მოლ გლდანი	2,163,405	2,089,445
სითი მოლ ქავთარაძე (მანამდე წარმოდგენილი, როგორც სითი მოლ საბურთალო)	1,118,396	1,050,665
სითი მოლ ვაჟა	881,899	
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**4,163,700**	**3,140,110**

ამონაგების აღიარების დრო შემდეგია:

ქართული ლარი	2019	2018
დროთა განმავლობაში	3,899,158	2,931,795
დროის გარკვეულ მომენტში	264,542	208,315
სულ ამონაგები	**4,163,700**	**3,140,110**

17 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები

ქართული ლარი	2019	2018
ცვეთა და ამორტიზაცია	1,952,903	1,505,958
კომუნალურები	1,700,646	1,160,497
ქონების გადასახადები	906,926	491,525
დასაქმებულთა ხარჯები	544,594	395,294
რემონტი და მოვლა-შენახვა	525,320	464,197
სხვა	205,370	214,809
სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	**5,835,759**	**4,232,280**

18 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ქართული ლარი	2019	2018
დასაქმებულთა ხარჯები	1,031,882	534,608
სარეკლამო და მარკეტინგის	404,764	115,700
ცვეთა და ამორტიზაცია	287,665	164,624
გაუფასურების ზარალი გაცემულ სესხებზე	237,897	495,126
საკონსულტაციო ხარჯები	146,149	89,372
დაზღვევის ხარჯები	89,497	93,328
ქირავნობის ხარჯები	80,427	41,978
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	27,007	321,340
საწვავი	10,947	10,060
სხვა	250,559	95,443
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	**2,566,794**	**1,961,579**

19 ფინანსური ხარჯები, ნეტო

ქართული ლარი	2019	2018
საპროცენტო შემოსავალი	1,247,896	1,080,956
საპროცენტო ხარჯი	(11,746,768)	(7,220,889)
სავალუტო ზარალი შემცირებული შემოსულობებით, ნეტო	(5,843,834)	(2,670,129)
შემცირებული კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯებით	5,037,150	618,641
მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური ხარჯები სულ, ნეტო	**(11,305,556)**	**(8,191,421)**

კომპანიამ განახორციელა იმ სესხით სარგებლობის ხარჯების კაპიტალიზება, რომელიც ფინანსირებაზე წარმოიქმნება და პირდაპირ მიკუთვნებადია საინვესტიციო ქონების მშენებლობაზე.

20 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, ოფიციალური განაცხადები და სასამართლო გადაწყვეტილებები, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, ურთიერთსაწინააღმდეგოა და მრავალგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება. გადასახადები სხვადასხვა ორგანოების მიერ განხილვას და გამოძიებას ექვემდებარება, რომლებსაც აქვთ მკაცრი ჯარიმების და საპროცენტო ხარჯების დაწესების ძალაუფლება. საგადასახადო წელი ღიაა საგადასახადო ორგანოების მიერ შესამოწმებლად სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია აღნიშნული პერიოდი გაიზარდოს.

ამ გარემოებებმა შესაძლოა საქართველოში შექმნას საგადასახადო რისკები, რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ადეკვატურად შეასრულა ნაკისრი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების შესაბამისი ინტერპრეტაციის საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი უწყებების ინტერპრეტაციები შესაძლებელია განსხვავდებოდეს და ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი ეფექტი იქონიოს, თუკი აღნიშნულმა უწყებებმა წარმატებით განახორციელეს საკუთარი ინტერპრეტაციები.

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები : კომპანიას ნასესხები სახსრების უზრუნველყოფის სახით, სს საქართველოს ბანკში დაგირავებული აქვს შემდეგი აქტივები:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	8	68,839,478	68,299,809
ძირითადი საშუალებები		2,252,498	1,331,559
არამატერიალური აქტივები		39,859	10,907
სულ		**71,131,835**	**69,642,275**

კაპიტალ დანახარჯების ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას გააჩნია სახელშეკრულებო კაპიტალ დანახარჯების ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონებასთან და შეადგენს 11,319,713 ლარს (2018: 38,628,213 ლარი).

კომპანიას მიაჩნია, რომ სამომავლო წმინდა შემოსავალი და დაფინანსება საკმარისი იქნება ამ და ამგვარი ვალდებულებების დასაფარად.

შესაბამისობა შეთანხმებულ პირობებთან. კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებულ პირობებს, რომელიც უპირველესად დაკავშირებულია სს საქართველოს ბანკიდან ნასესხებს სახსრებთან. მსგავს პირობებთან შეუსაბამობამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის ნეგატიური შედეგები, მატ შორის სესხით სარგებლობის ხარჯის ზრდა და დეფოლტის გამოცხადება.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია შესაბამისობაში იყო შეთანხმებულ პირობებთან.

გარემოს დაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. კომპანია პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

21 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი. კომპანიას გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის პროდუქციის საკრედიტო პირობებით გაყიდვების და სხვა კონტრაჰენტებთან ტრანზაქციების შედეგად, რაც ზრდის ფინანსურ აქტივებს.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი, ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოცემულ ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი კომპანიის სამეურნეო საქმიანობის უდიდესი რისკია; ამიტომ, ხელმძღვანელობა ყურადღებით ახორციელებს საკრედიტო რისკის მართვას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება რთულია და გულისხმობს მოდელების, რადგან რისკი იცვლება საბაზრო პირობების მიხედვით, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებსა და დროის გამოყენებას. აქტივების პორტფელის საკრედიტო რისკის შეფასება მოიცავს დეფოლტების ალბათობის დამატებით შეფასებას, ისევე როგორც დაკავშირებული კოეფიციენტებისა და პარტნიორებს შორის დეფოლტის კორელაციის შეფასებას.

ზღვრები. კომპანია თავისი საკრედიტო რისკის სტრუქტურას ქმნის პარტნიორებთან დაკავშირებით მისაღები რისკის ზღვრის დაწესებით. საკრედიტო რისკის ზღვრების დაწესება პროდუქტისა და დარგის მიხედვით ხელმძღვანელობის მიერ რეგულარულად მტკიცდება. მსგავსი რისკების დეტალური მონიტორინგი ხორციელდება და ექვემდებარება წლიურად, ან უფრო მეტი სიხშირით გადახედვას.

საკრედიტო ზღვრები ექვემდებარება ხელმძღვანელობის მიერ ანალიზსა და დამტკიცებას. იმისათვის, რათა განხორციელდეს საკრედიტო რისკისადმი დაქვემდებარების მონიტორინგი, რეგულარულად კეთდება ანგარიშები, რომლებიც დაფუძნებულია სტრუქტურიზებულ ანალიზზე მომხმარებლის ფინანსური წარმადობის თვალსაზრისით. უარყოფითი კრედიტუნარიანობის მქონე მომხმარებელთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება მოეხსენება და განიხილება ხელმძრვანელობის მიერ. კომპანიის ხელმძღვანელობა განიხილავს პარტნიორების წარმადობას და ყურადღებას აქცევს ვადაგადაცილებულ ბალანსებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. *ECL* არის სამომავლო ფულადი ნაკადების ნაკლებობის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (მაგ., საკრედიტო ზარალის შეწონილი საშუალო, სადაც შეწონვისთვის გამოყენებულია მოცემული დროის პერიოდში დეფოლტის რისკების ხდომილებები). ECL-ის შეფასება მიუკერძოებელია და განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის განსაზღვრით. ECL-ის შეფასება ემყარება კომპანიის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: დეფოლტის ალბათობა (“PD”), დეფოლტის რისკი (“EAD”), ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (“LGD”) და დისკონტირების განაკვეთი.

დეფოლტის რისკი (EAD) არის სამომავლო დეფოლტის თარიღით რისკის შეფასება, რომელიც ითვალისწინებს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მოსალოდნელი რისკის ცვლილებებს, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს და დამტკიცებული საკრედიტო ხაზის მოსალოდნელ ათვისებას. დეფოლტის ალბათობა დროის მოცემულ პერიოდში დეფოლტის მოხდენის ალბათობის

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

შეფასებაა. ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (“LGD”) არის დეფოლტის დროს წარმოქმნილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება სხვაობას მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და იმ ფულად ნაკადებს შორის, რომელსაც მოსალოდნელია, რომ გამსესხებელი მიიღებს, უზრუნველყოფიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადის ჩათვლით. როგორ წესი, ის გამოისახება, როგორც EAD-ის პროცენტი. მოსალოდნელი ზარალი დისკონტირდება ამჟამინდელ ღირებულებამდე საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს (“EIR”) ფინანსური ინსტრუმენტისთვის ან მასთან მიახლოებული მუხლისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელირება ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება, რაც წარმოადგენს ზარალს, რომელიც ყველა შესაძლო დეფოლტის მოვლენის შედეგად დადგა ფინანსური ინსტრუმენტის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. *12-თვიანი ECL* წარმოადგენს *მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL*-ის ნაწილს, რაც განპირობებულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში, ან ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი *მომსახურების ვადის პერიოდში*, თუ ეს წელზე ნაკლებია.

ECL, რომელიც ხელმძღვანელობის მიერ ამ ფინანსური ანგარიშგებებისთვისაა შეფასებული, წარმოადგენს შეფასებას დროის მომენტში, ნაცვლად ციკლის განმავლობაში შეფასებებისა, რომლებიც საზოგადოდ გამოიყენება რეგულირების მიზნებისთვის. ამ შეფასებებში ითვალისწინებენ *პერსპექტიულ ინფორმაციას,* ანუ ECL ასახავს ძირითადი მაკროეკონომიკური ცვლადების, რომლებიც გავლენას ახდენენ საკრედიტო რისკზე, ალბათობით შეწონილ ცვლილებას.

დეფოლტის ალბათობის შეფასების მიზნებისათვის კომპანია დეფოლტს განსაზღვრავს, როგორც სიტუაციას, როდესაც რისკი აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილი კრიტერიუმებიდან ერთ ან მეტ კრიტერიუმს:

- მსესხებლის სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღეზე მეტი ხნით არის ვადაგადაცილებული;
- მსესხებელი აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემული გადახდის არმოსალოდნელობის კრიტერიუმებს:
  - მსესხებელი გარდაიცვალა;
  - მოსალოდნელი ხდება, რომ მსესხებლის გაკოტრების პროცესი დაიწყება; და
  - სესხები შეძენილი იქნა, ან წარმოიქმნა დიდი ფასდათმობით, რაც ასახავს გაწეულ საკრედიტო ზარალს.

გამჟღავნების მიზნებისთვის კომპანიის დეფოლტის განმარტება სრულად მიესადაგება გაუფასურებული კრედიტის მქონე აქტივების განმარტებას. ზემოთ მოცემული განმარტება გამოიყენება კომპანიის ყველა სახის ფინანსური აქტივებისთვის.

იმის შეფასება, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან გაზრდას (“SICR”), ტარდება ინდივიდუალურად. SICR-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე, ქვემოთ მოცემული მაჩვენებლების მონიტორინგის გამოყენებით. ტარდება SICR-ის გამოვლენისთვის გამოყენებული კრიტერიუმების მონიტორინგი და მათი სათანადოობა პერიოდულად გადაისინჯება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ. მიიჩნევა, რომ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, როდესაც ფინანსური აქტივები 30 დღეზე მეტი ხნითა ვადაგადაცილებული და ამის უარყოფას ადგილი არ ჰქონია.

კომპანია მიიჩნევს, რომ ფინანსურმა ინსტრუმენტმა SICR განიცადა, როდესაც ქვემოთ მოცემული ხარისხობრივი, რაოდენობრივი ან შეკავების (backstop) კრიტერიუმებიდან ერთი ან მეტი დაკმაყოფილდება:

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

- 30 დღით ვადაგადაცილება; და
- კრედიტისადმი დაქვემდებარების რესტრუქტურიზაციის მოვლენა

წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ECL-ის დონე დამოკიდებულია იმაზე, მსესხებლის საკრედიტო რისკი გაიზარდა თუ არა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. ეს ECL-ის შეფასების სამ-ეტაპიანი მოდელია. ფინანსურ ინსტრუმენტს, რომლის კრედიტი გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ იზრდება თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, აქვს 12-თვიან ECL-ზე დაფუძნებული საკრედიტო რისკის ანარიცხი (1-ლი ეტაპი). თუ თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გამოვლინდა SICR-ის ზრდა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე, მაგრამ ის გაუფასურებული კრედიტის მქონედ არ მიიჩნევა და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. ფინანსური ინსტრუმენტის კრედიტის გაუფასურების შემთხვევაში ეს ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-3 ეტაპზე და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. აქტივის მე-3 ეტაპზე არსებობის შედეგია ის, რომ საწარმო წყვეტს მთლიანი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას და საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლისას იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გარეშე.

თუ არსებობს მტკიცებულება, რომ SICR-ის კრიტერიუმები აღარ არის დაკმაყოფილებული, მაშინ ინსტრუმენტს ისევ 1-ელ ეტაპზე აბრუნებენ. თუ რისკი მე-2 ეტაპზე გადაიტანება ხარისხობრივი მაჩვენებლის საფუძველზე, კომპანია ახორციელებს მონიტორინგს, ეს ინდიკატორი ისევ არსებობს თუ შეიცვალა.

კომპანია ECL-ის შეფასებას ინდივიდუალურ საფუძველზე ახორციელებს ყველა ტიპის ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის.

ECL-ის ინდივიდუალურად შეფასება ტარდება საკრედიტო ზარალის სხვადასხვა შესაძლო შედეგის შეფასების შეწონვით თითოეული შედეგის ალბათობით. კომპანია განსაზღვრავს სულ მცირე ორ შესაძლო შედეგს თითოეული შეფასებული სესხისთვის, საიდანაც ერთ-ერთი განაპირობებს საკრედიტო ზარალს, თუნდაც მსგავსი შედეგის ალბათობა ძალიან დაბალი იყოს. ინდივიდუალური შეფასება ძირითადად ეფუძნება.

როგორც წესი, ECL არის საკრედიტო რისკის შემდეგი პარამეტრების ნამრავლი: EAD, PD და LGD (რომლებიც განმარტებული და ახსნილია ზემოთ), რომელიც ახლანდელ ღირებულებამდე დისკონტირდება ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეშვეობით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების წინასწარი შეფასებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო [თვე / წელი]-სა და მომსახურების ვადის პერიოდისთვის, თითოეული რისკის ან კოლექტიური სეგმენტისთვის. ეს სამი კომპონენტი ერთმანეთზე მრავლდება და შესწორდება გადარჩენის ალბათობით (ანუ, რისკი დაიფარა ან დეფოლტს ჰქონდა ადგილი გასულ თვეში). ასე ეფექტურად გამოითვლება ECL თითოეული სამომავლო პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება საანგარიშგებო თარიღამდე და ჯამდება. ECL-ის გამოთვლებში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი არის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მისი მიახლოებითი მნიშვნელობა.

ECL მოდელებში ჩართული პერსპექტიული ინფორმაცია. ორივე, SICR-ის შეფასება და ECL-ის გამოთვლა გულისხმობს პერსპექტიული ინფორმაციის გამოყენებას. კომპანია გამოავლენს გარკვეულ ძირითად ეკონომიკურ ცვლადებს, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკსა და ECL-თან. საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“) მოწოდებულია კომპანიის მიერ და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ერთი წლის განმავლობაში.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკის კონცენტრაცია. კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციის რისკს. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მსხვილი კლიენტები მოიცავდნენ 5 კონტრაჰენტს (2018 წლის 31 დეკემბერი: 5 კონტრაჰენტი). სულ აგრეგირებული ნაშთი ამ მომხმარებლებისგან იყო 1,346,663 ლარი (2018 წლის 31 დეკემბერი: 1,023,916 ლარი) ან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი ოდენობის 34 % (2018 წლის 31 დეკემბერი: 54 %)

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან მიმართებით, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს ვალუტების მიხედვით და მთლიანობაში. მისი მონიტორინგიც ყოველთვიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკისადმი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს:

	2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
ქართული ლარი	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	6,567,266	(533,307)	6,033,959	3,607,893	(340,039)	3,267,854
აშშ დოლარი	10,794,197	(163,113,403)	(152,319,206)	9,350,775	(64,152,605)	(54,801,830)
ევრო	319,720	(29,708,576)	(29,388,856)	490,943	(32,134,100)	(31,643,157)
სულ	**17,681,183**	**(193,355,286)**	**(175,674,103)**	**13,449,611**	**(96,626,744)**	**(83,177,133)**

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ მონეტარულ აქტივებსა და ვალდებულებებს. არა-მონეტარული აქტივები არ მოიაზრება, როგორც არსებითი სავალუტო რისკის ზრდის გამომწვევი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია მოგება-ზარალის და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულად შესაძლებელი ცვლილებებისადმი კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით, როდესაც დანარჩენი ცვლადები უცვლელია:

ქართული ლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2018: გამყარება 20%-ით)	(30,463,841)	(10,960,366)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით) (2018: გაუფასურება 20%-ით)	30,463,841	10,960,366
ევროს გამყარება 20%-ით) (2018: გამყარება 20%-ით)	(5,877,771)	(6,328,631)
ევროს გაუფასურებ20%-ით) (2018: გაუფასურება 20%-ით)	5,877,771	6,328,631

დაქვემდებარება გამოთვლილია მხოლოდ მონეტარული ნაშთებისთვის, რომელიც დენომინირებულია კომპანიის ფუნქციური ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტებში.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიას გააჩნია გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავლენის რისკი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკები. ცხრილში ნაჩვენებია კომპანიის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიანი თანხა საბალანსო ღირებულებით, რომელიც დაჯგუფებულია საპროცენტო განაკვეთის სახელშეკრულებო გადაფასების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2019წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	4,670,274	2,138,731	12,911,426	19,720,431
სულ ფინანსური ვალდებულებები	27,077,919	53,331,102	112,946,265	193,355,286
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2019 წლის 31 დეკემბერს	**31,748,193**	**55,469,833**	**125,857,691**	**213,075,717**
2018 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	1,760,801	5,474,529	6,214,281	13,449,611
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(11,423,262)	(44,839,412)	(40,364,070)	(96,626,744)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2018 წლის 31 დეკემბერს	**(9,662,461)**	**(39,364,883)**	**(34,149,789)**	**(83,177,133)**

2019 წლის 31 დეკემბერს საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი რომ ყოფილიყო (2018 წ. 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, წლის მოგება იქნებოდა 1,361,564 ლარით (2018: 555,184 ლარით) მეტი, ძირითადად შედარებით დაბალი საპროცენტო ხარჯით ცვალებადგანაკვეთიან ვალდებულებებზე.

საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი რომ ყოფილიყო (2018 წ. 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, წლის მოგება იქნებოდა 2,004,949 ლარით (2018: 929,986 ლარით) ნაკლები, ძირითადად, შედარებით მაღალი საპროცენტო ხარჯით ცვალებადგანაკვეთიან ვალდებულებებზე.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს პრობლემები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანია ყოველდღიურად იღებს მოთხოვნებს თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე.

ლიკვიდურობის რისკის მართვას ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიური მონიტორინგით. კომპანია ცდილობს სტაბილური დაფინანსების ბაზის შენარჩუნებას, რაც, ძირითადად, მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები მათი დარჩენილი საკონტრაქტო დაფარვის ვადების მიხედვით.

დაფარვის ვადის ცხრილში ნაჩვენები ვალდებულებების თანხები წარმოადგენენ საკონტრაქტო, არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. მსგავსი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხებისაგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხები ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც დავალიანების თანხა არ არის დაფარული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული პირობების მიხედვით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 13)	23,004,712	59,181,125	114,452,700	196,638,537
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 15)	5,891,683	538,207	-	6,429,890
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**28,896,395**	**59,719,332**	**114,452,700**	**203,068,427**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 13)	9,434,512	43,866,299	40,364,070	93,664,881
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 15)	1,988,750	973,113	-	2,961,863
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**11,423,262**	**44,839,412**	**40,364,070**	**96,626,744**

22 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვა. კაპიტალის მართვასთან დაკავშირებით კომპანიის მიზნებია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება აქციონერებისათვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის, ასევე, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა, რათა შეამციროს კაპიტალის ღირებულება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის კომპანიამ შეიძლება შეცვალოს აქციონერებისათვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს მას კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. კაპიტალის ის ოდენობამ, რომელიც კომპანიის მიერ იყო მართული 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგინა 19,734,394 ლარი (2018 წლის 31 დეკემბერი: 13,294,736 ლარი).

23 რეალური ღირებულების შეფასება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი რესურსი დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ., ფასები) ან ირიბად (მაგ., წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ დაუკვირვებადი მონაცემები). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს განსჯას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან

23 რეალური ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება მე-3 დონეა. შეფასების მონაცემის მნიშვნელობა ფასდება, მთლიანობაში რეალური ღირებულების შეფასების საპირისპიროდ.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულება უნდა გამჟღავნდეს. აქტივებისთვის, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვითა და საბალანსო ღირებულება შემდეგია:

	2019 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	3,759,881	-	3,759,881
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	113,482	-	113,482
- გაცემული სესხები	-	13,361,053	-	13,361,053
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	82,175	-	-	82,175
სულ აქტივები	**82,175**	**17,234,416**	**-**	**17,316,591**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	186,925,396	-	186,925,396
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	122,254	-	122,254
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	6,307,636	-	6,307,636
სულ ვალდებულებები	**-**	**193,355,286**	**-**	**193,355,286**

	2018 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	1,694,095	-	1,694,095
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	53,488	-	53,488
- გაცემული სესხები	-	11,637,084	-	11,637,084
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	64,944	-	-	64,944
სულ აქტივები	**64,944**	**13,384,667**	**-**	**13,449,611**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	93,664,881	-	93,664,881
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	138,816	-	138,816
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	2,823,048	-	2,823,048
სულ ვალდებულებები	**-**	**96,626,745**	**-**	**96,626,745**

23 რეალური ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. მცოცავი განაკვეთის ინსტრუმენტების, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, რეალური ღირებულება უტოლდება მათ საბალანსო ღირებულებას. არაკოტირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტები შეფასებულია სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები.. მცოცავ-განაკვეთიანი ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღება მოსალოდნელია რომ იქნება მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით დისკონტირებული, ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაჰენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების, გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები შეფასებულ იქნა მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, დისკონტირებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკები და დარჩენილი დაფარვის ვადები აქვთ.

24 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9-ით „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია შემდეგ კატეგორიებად: (a) ფინანსური აქტივები FVTPL-ით; (b) სავალო ინსტრუმენტები FVOCI-ით, (c) წილობრივი ინსტრუმენტები FVOCI-ით და (c) ფინანსური ინსტრუმენტები ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს ორი ქვე-კატეგორია აქვს: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

25 საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ნასესხები სახსრები. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების თარიღის მდგომარეობით, კომპანიამ აითვისა 1,825,000 აშშ დოლარი მისთვის არსებული სს საქართველოს ბანკის საკრედიტო ხაზიდან. ნასესხები სახსრები ატარებს 7%-იან სახელშეკრულებო წლიურ საპროცენტო განაკვეთს.

COVID-19. 2019 წლის ბოლოს ჩინეთში გავრცელდა ინფორმაცია ახალი ვირუსის, სახელწოდებით COVID-19 (კორონავირუსი), შესახებ. საანგარიშგებო წლის ბოლოსთვის უცნობი ვირუსის მხოლოდ რამდენიმე შემთხვევა ეცნობა მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციას. 2020 წლის დასაწყისში ვირუსი გავრცელდა მსოფლიო მასშტაბით, რამაც ბიზნესზე ნეგატიური გავლენა მოახდინა. მენეჯმენტი განიხილავს აღნიშნულ მოვლენას საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არამაკორექტირებელ მოვლენად.

2020 წლის 21 მარტს კომპანია იძულებული იყო დაეხურა მის მოლებში არსებული ყველა მაღაზია სუპერმარკეტების, აფთიაქების და ბანკების ფილიალების გამოკლებით საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული რეგულაციებისა და შეზღუდვების მიხედვით, 2020 წლის 21 აპრილამდე. ხელმძღვანელობა

25 საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

გააგრძელებს პოტენციური გავლენის მონიტორინგს და მიიღებს ყველა შესაძლო ზომას ნებისმიერი გავლენის თავიდან ასაცილებლად.

ვინაიდან სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ გავრცელების კომპანიაზე პოტენციური გავლენის რაოდენობრივი შეფასებები არაპრაქტიკულია. გავლენა ჩართული იქნება კომპანიის გაუფასურებებსა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში 2020 წელს.

26 სააღრიცხვო პოლიტიკა იჯარებზე 2019 წლის 1 იანვრამდე

სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომელიც ეხება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ შესადარის პერიოდს და რომელიც შეიცვალა ფასს 16, *იჯარა*-ს ძალაში შესვლის შედეგად, შემდეგია:

საოპერაციო იჯარა. როდესაც კომპანია მოიჯარეა და საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არ გადაეცემა კომპანიას მეიჯარის მიერ, მაშინ იჯარის მთლიანი გადახდები იჯარის მომსახურების ვადის განმავლობაში წრფივი მეთოდით აისახება მოცემული წლის მოგება-ზარალში. იჯარის ვადა არის უწყვეტი პერიოდი, რომლისთვისაც მოიჯარემ ხელშეკრულება გააფორმა მოცემული აქტივის იჯარით გაცემაზე, იმ დამატებით ვადასთან ერთად, რომლის განმავლობაშიც მეიჯარეს ამ აქტივის იჯარით ფლობის გაგრძელების ოფციონი აქვს, შემდგომი გადახდებით თუ გადახდების გარეშე, როდესაც საიჯარო ურთიერთობის დაწყებისას გონივრულად სარწმუნოა, რომ მეიჯარე გამოიყენებს ამ ოფციონს.

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია

მმართველობის ანგარიშგება

შინაარსი:

მოკლე ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

კომპანია: აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
იურიდიული ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404851503
ძირითადი საქმიანობა: სავაჭრო ცენტრების მართვა

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია (შემდგომში "კომპანია"), არის უძრავი ქონების დეველოპერი კომპანია, რომელიც დარეგისტრტირდა 2010 წელს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია. კომპანია ფლობს სამ სავაჭრო ცენტრს, კერძოდ ქავთარაძის, ვაჟა-ფშაველას და გლდანის სითი მოლებს. მისი ძირითადი საქმიანობა მოიცავს სავაჭრო ცენტრებში მის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარით გაცემას, ქონების მენეჯმენტსა და მოვლა-პატრონობას

ცენტრები წარმოდგენილია 300-ზე მეტი მაღაზიით, მათ შორისაა როგორც საერთაშორისოდ აღიარებული ბრენდები და საცალო მოვაჭრეები, ასევე ადგილობრივი მწარმოებლები, მათ შორის სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების ობიექტები და სხვა.

ბოლო წლების მონაცემებით, ცენტრების დატვირთვის პროცენტი მწვერვალს აღწევს. კომპანია აქტიურად არის ჩართული ევროკავშირის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან ერთად (EBRD) პროგრამებში ქვეყნის მასშტაბით. ერთერთი პროგრამა უკავშირდებოდა ენერგო-ეფექტურობას (ენერგოკრედიტი) და ასევე EGP პროგრამას, რომელიც საშუალო ზომის კომპანიებისთვის სრული საკონსულტაციო მომსახურების გაწევას უზრუნველყოფდა. ასევე, კომპანია წარმატებით თანამშრომლობს ფინანსურ ინსტიტუტებთან. 2019 წელს, კომპანიის შემოსავალმა 26,492,369 ლარი შეადგინა, აქედან წმინდა მოგება 6,439,658 ლარი იყო.

კომპანიის სამომავლო განვითარების გეგმები

2018 წელს, კომპანიამ ახალ პროექტში ინვესტირება დაიწყო, რომელიც ქავთარაძის სავაჭრო ცენტრის ულტრა თანამედროვე ბიზნეს ცენტრად გაფართოებას ისახავდა მიზნად. სავაჭრო ცენტრი გაიხსნა 2019 წლის 26 ოქტომბერს, მისი საერთო სივრცის ფართობი დაახლოებით 120,000 კვადრატული მეტრია. მისი არსით, სავაჭრო ცენტრი მულტიფუნქციური კომპლექსია ინოვაციური დიზაინით. ენერგო-ეფექტური სივრცე, რომელიც აღჭურვილია ისეთი თანამედროვე ტექნოლოგიებით, რომელიც აკმაყოფილებს საერთაშორისო და ადგილობრივ სტანდარტებს. მოლი აერთიანებს სხვადასხვა ტანსაცმლის, ფეხსაცმლის, აქსესუარების, ტრიკოტაჟის, ავეჯის, კაფეების, რესტორნების, საქართველოში ყველაზე დიდი კინოთეატრების, ბოულინგის, სპორტ-დარბაზებისა და ა.შ. ბრენდებს. სავაჭრო ცენტრში ასევე განთავსებულია ორსართულიანი პარკინგის სივრცე, რომელიც გათვლილია 1,500 ავტომობილზე.

2020 წლის გეგმებია „ა" კლასის ბიზნეს ცენტრის მშენებლობა (რომელიც ჯერ კიდევ დაუმთავრებელი მშენებლობა იყო 2019 წლის ბოლოსთვის) და ბავშვებისთვის უნიკალური კონცეფციის მქონე სათამაშო სივრცის გახსნა. მთლიანი პროექტი განზრახულია იმისათვის, რომ იქონიოს მნიშვნელოვანი დადებითი გავლება კომპანიის ფინანსურ წარმადობასა და ბრენდის ცნობადობაზე.

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია არის კომპანია მაღალი სოციალური პასუხისმგებლობით; მისი მიზანია შექმნას ყველაზე თანამედროვე კომერციული სივრცე, რომელიც თანხვედრაშია საერთაშორისო

სტანდარტებთან, სადაც საერთაშორისოდ აღიარებული და ადგილობრივ მერჩენდაიზერებს შეეძლებათ იმუშაონ სრული დატვირთვით.

კომპანია მიზნად ისახავს წამყვანი ბრენდებისა და ქართველი მეწარმეების საერთო სივრცეში ინტეგრაციას მათი საერთო თანამშრომლობის, გამოცდილების გაცვლის, საუკეთესო გამოცდილებების მხარდასაჭერად სამეწარმეო საქმიანობებისა და მიდგომების ორგანიზების უზრუნველსაყოფად.

კომპანიის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა

.კომპანიის სწრაფმა განვითარებამ, სავაჭრო ნიშნების რაოდენობის ზრდამ , 2018 წელს ახალი ფართების აშენებამ და 2019 წელს ბიზნეს ცენტრის აშენებამ დღის წესრიგში დააყენა ახალი ცენტრალიზებული პროგრამული უზრუნველყოფის დანერგვა, რომელიც რესურსების ეფექტურად გამოყენების და მეტად პროდუქტიული სამუშაო გარემოს შექმნის საშუალებას იძლევა. 2018 წელს კომპანიამ განახორციელა SAP ბიზნეს გადაწყვეტილება - SAP ბიზნეს ერთი - ახალი ERP სისტემისთვის. პლატფორმა აერთიანებს ყველა დეპარტამენტის საქმიანობას ერთიან სისტემაში, რაც კომპანიაში პროცესების ავტომატიზაციის საშუალებას იძლევა და, შესაბამისად, ამცირებს საოპერაციო ხარჯებს.

ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ

კომპანიის საკუთრებაში არსებული სამი სავაჭრო ცენტრის ადგილმდებარეობებია - საბურთალო (ქავთარაძის ქ. №1), სადაც წარმოდგენილია სითი მოლ ქავთარაძე და სითი მოლ ვაჟა, ასევე გლდანი (ხიზაბავრის ქ. №1), ხოლო ადმინისტრაციული ოფისი მდებარეობს კოსტავას ქუჩა №47 / 57-ში, თუმცა ის ბიზნეს ცენტრში გადადის მას შემდეგ, რაც იგი მზად იქნება გამოსაყენებლად.

მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

კომპანიის სტრუქტურიდან და საქმიანობიდან გამომდინარე, საინტერესოა რამდენიმე ფინანსური მაჩვენებელი.

ფინანსური ინდიკატორების 2019 წლისათვის

	ინდიკატორი	*თანხა ლარებში*
1.	ამონაგები	26,492,369
2.	საოპერაციო მოგების მარჟა (EBIT)[1]	68%
3.	წმინდა მოგების მარჟა[2]	24%
4.	ბრუნვა კაპიტალზე (ROE)[3]	39%
5.	ვალი აქტივების მიმართ[4]	87%

[1] საოპერაციო მოგების მარჟა (EBIT) = საოპერაციო მოგება / შემოსავალი
[2] წმინდა მოგების მარჟა = მთლიანი მოგება /შემოსავალი
[3] ბრუნვა კაპიტალზე = წმინდა მოგება/ საშუალო კაპიტალი
[4] ვალი აქტივების მიმართ = სესხი / აქტივები

შემდეგი ინდიკატორები დაკავშირებულია კომპანიის შემოსავლისა და მომგებიანობის ანალიზთან:

1. კომპანიის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ფინანსური მაჩვენებელია მისი შემოსავლები. შემოსავალი, რომელიც კომპანიამ 2019 წელს გამოიმუშავა, შეადგენს 26,492,369 ლარს (2018 წელს - 19,311,822 ლარი). 2019 წელს შემოსავლის ზრდა 2018 წელთან შედარებით 37% იყო (18% 2017 წლიდან 2018 წლამდე), რაც ძალიან მაღალია ინდუსტრიის სხვა წარმომადგენლებთან შედარებით. ხელმძღვანელობის თანახმად, შემოსავლის ზრდა გამოწვეულია საერთაშორისო ბრენდებთან თანამშრომლობით, სახელშეკრულებო პირობების გაუმჯობესებით და მომსახურების მაღალი დონით.

2. 2019 წლის საოპერაციო მოგების მარჟა 68% იყო, რომელიც კომპანიის ოპერაციული ხარჯების გადახდის შემდეგ დარჩენილ შემოსავლების ნაწილს აჩვენებს, ოპერაციული ხარჯები მოიცავს ცენტრების პირდაპირ ოპერაციულ ხარჯებთან დაკავშირებულ ხარჯებს და საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებს.

3. კომპანიისთვის წმინდა მოგების მარჟა 24%-ია. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ბიზნესი მისი პროდუქციის ფასწარმოქმნას და ხარჯების სათანადო კონტროლს სწორად ახორციელებს

4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE) - ეს სპეციფიური მაჩვენებელი განსხვავებულია სხვადასხვა ინდუსტრიებისთვის. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კაპიტალზე ბრუნვა 39 % მისაღებია.

5. ვალის კოეფიციენტი გვაძლევს საერთო წარმოდგენას კომპანიის მიერ გამოყენებულ ლევერიჯის თანხის ოდენობაზე. მნიშვნელოვანია კომპანიის კრედიტუნარიანობის კუთხით გათვალისწინება, რომელთაგან ერთერთიც აქტივების თვალსაზრისით ვალის (სესხის) წილია.

6. ვალის აქტივებთან თანაფარდობა 2019 წელს უტოლდება 87%-ს (85% 2018 წელს), რაც საკმაოდ მაღალია, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ კომპანია მსხვილმასშტაბიანი პროექტის განხორციელების/დანერგვის პროცესში იყო (2018 და 2019 წლებში) და დაფინანსება ნაწილობრივ მოპოვებული იქნა ფინანსური ინსტიტუტიდან, ხელმძღვანელობა თანაფარდობას გონივრულად მიიჩნევს

<u>არაფინანსური ინდიკატორები</u>

დასაქმებულ პირთა სტატისტიკა

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მიერ 2019 წელს დასაქმებული პირთა რაოდენობა იყო 75. ყველა მათგანი დასაქმებულია თბილისში, საქართველოს დედაქალაქში,

თანამშრომლები შემდეგ კატეგორიებად შეიძლება დაიყოს: (1) ადმინისტრაცია და (2) სავაჭრო ცენტრები. ადმინისტრაციაში დასაქმებული ქალების რაოდენობა თითქმის ორჯერ აღემატება იმავე კატეგორიაში დასაქმებული მამაკაცების რაოდენობას, თუმცა ამის საწინააღმდეგო თანაფარდობაა სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულებთან შედარებით. ეს სავაჭრო ცენტრების სპეციფიკიდან გამომდინარეობს.

დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2019 წელს კომპანიას არ შეუძენია საკუთარი აქციები.

კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია მოიჯარეებთან უმეტესწილად ერთიდაიმავე პირობებით მუშაობს, თუმცა არსებობს შემთხვევები, როდესაც კომპანია კონტრაჰენტის გადახდისუნარიანობას და სხვა ინდიკატორების ანალიზს ახორციელებს სახელშეკრულებო პირობების შესაცვლელად

მთავარი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკის მართვის კუთხით

მთავარი რისკები და გაურკვევლობები უკავშირდება სავალუტო, საპროცენტო და ლიკვიდობის რისკებს.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა ადგენს ზღვარს რისკის დაქვემდებარებაზე ვალუტის მიხედვით და მთლიანად. ეს პოზიციები ყოველთვიურ მონიტორინგს ექვემდებარება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკისადმი დაქვემდებარება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს:

	2019 წლის 31 დეკემბერი			2018 წლის 31 დეკემბერი		
ქართულ ლარში	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	6,567,266	(533,307)	6,033,959	3,607,893	(340,039)	3,267,854
აშშ დოლარი	10,794,197	(163,113,403)	(152,319,206)	9,350,775	(64,152,605)	(54,801,830)
ევრო	319,720	(29,708,576)	(29,388,856)	490,943	(32,134,100)	(31,643,157)
სულ	**17,681,183**	**(193,355,286)**	**(175,674,103)**	**13,449,611**	**(96,626,744)**	**(83,177,133)**

ზემოთ მოცემული ანალიზი მხოლოდ მონეტარულ აქტივებს და ვალდებულებებს მოიცავს. გათვალისწინებული არ არის, რომ არამონეტარული აქტივები გაზრდის არსებით სავალუტო რისკს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი.. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების გავრცელებულ დონეებში რყევების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს კომპანიის დაქვემდებარებას საპროცენტო განაკვეთის რისკისადმი. ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აგრეგირებულ თანხებს მათი საბალანსო ღირებულებით, რაც კლასიფიცირებულია სახელშეკრულებო პროცენტების გადაანგარიშებას ან დაფარვის ვადებს შორის უფრო ადრინდელით.

ქართულ ლარში	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2019 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	4,670,274	2,138,731	12,911,426	19,720,431
სულ ფინანსური ვალდებულებები	27,077,919	53,331,102	112,946,265	193,355,286
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**31,748,193**	**55,469,833**	**125,857,691**	**213,075,717**
2018 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	1,760,801	5,474,529	6,214,281	13,449,611
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(11,423,262)	(44,839,412)	(40,364,070)	(96,626,744)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(9,662,461)**	**(39,364,883)**	**(34,149,789)**	**(83,177,133)**

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საპროცენტო განაკვეთი რომ ყოფილიყო 200 საბაზისო პუნქტით უფრო დაბალი (2018: 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, ამ პერიოდის მოგება იქნებოდა 1,361,564 ლარით (2018: 555,184 ლარით) მეტი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო განაკვეთებზე უფრო დაბალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად,

პროცენტი რომ 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი ყოფილიყო (2018: 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, მოგება იქნებოდა 2,004,949 ლარით (2018: 929,986 ლარით) უფრო დაბალი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო ვალდებულებებზე უფრო მაღალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანიას პრობლემები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანია ყოველდღიურად იღებს მოთხოვნებს მის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიურ მონიტორინგს. კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური საფინანსო ბაზა, რომელიც უპირველესად შედგება ნასესხების სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან

COVID-19-ის გავრცელებასთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა COVID-19 -ის (კორონავირუსის)გავრცელებას და მის უარყოფით გავლენას საბალანსო უწყისის შემდგომ არაკორექტირებად მოვლენად მიიჩნევს.

2020 წლის 21 მარტს კომპანია იძულებული იყო დაეხურა ყველა მაღაზია მოლებში, სუპერმარკეტების, აფთიაქებისა და ბანკის ფილიალების გარდა, საქართველოს მთავრობის რეგულაციებისა და დაწესებული შეზღუდვების მიხედვით, 2020 წლის 21 აპრილამდე. კომპანია მისი საოპერაციო ხარჯების დაფარვას ღია მაღაზიებიდან გამომუშავებული ფულადი სახსრებით ახერხებს. ამასთან, ნასესხები თანხების დაფარვა ბანკთან მოლაპარაკების შედეგად ექვსი თვით შეჩერდა.

მიუხედავად საგანგებო მდგომარეობისა, ახალი ბიზნეს ცენტრის მშენებლობა კვლავ მიმდინარეობს, კომპანიის გეგმის მიხედვით.

რადგანაც სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, ხელმძღვანელობა მიზანშეწონილად არ მიიჩნევს ვირუსის გავრცელების კომპანიაზე პოტენციური გავლენის რაოდენობრივი შეფასების განხორციელებას. ეს გავლენა გათვალისწინებული იქნება კომპანიის გაუფასურებისა და საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში 2010 წელს.

2020 წლის 7 აპრილი

ლევან მესხელი	ნატალია კობერიძე
გენერალური დირექტორი	ფინანსური დორექტორი

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით
მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

ჩვენი პირობითი მოსაზრება

ჩვენი მოსაზრებით, ჩვენი დასკვნის პირობითი მოსაზრების საფუძველში აღწერილი საკითხის გავლენის გარდა, ფინანსური ანგარიშგება (შემდგომში „ფინანსური ანგარიშგება") ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას (შემდგომში „კომპანია") ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საქმიანობის შედეგებსა და ფულად ნაკადებს, ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- სრული შემოსავლის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის; და
- ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვას.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

როგორც ეს ფინანსური ანგარიშგებების მე-3 შენიშვნაშია აწერილი, კომპანიის საინვესტიციო საკუთრება წარმოდგენილია თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ (თვითღირებულების მოდელი). ბასს 40-ის „საინვესტიციო ქონება" მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ, ანგარიშგებები არ მოიცავს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების განმარტებით შენიშვნას, რომელიც მოთხოვნილია იმ შემთხვევაში თუ თვითღირებულების მოდელია გამოყენებული. ჩვენ არ გვქონდა შესაძლებლობა შეგვეფასებინა ამ საკითხის გავლენა შემოწმებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს") შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია ჩვენი დასკვნის *„აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე"- ნაწილში.*

ჩვენ მიგვაჩნია, რომ მტკიცებულებები, რომლებიც აუდიტის მსვლელობისას მოვიპოვეთ, პირობითი აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარისსა და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

შპს ერნსტ ენდ იანგი საქართველო
საქართველო, თბილისი 0171, მ. აღმაშენებლის 12, ბიზნეს ცენტრი King David, მე-7 სართული
ტელ: +995 (32) 250 80 50, www.pwc.com/ge

pwc

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის („IESBA"-ის კოდექსი) მოთხოვნების შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც IESBA-ის კოდექსის თანახმად.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს „მმართველობით ანგარიშგებას" (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე გაცემულ ჩვენს აუდიტორის დასკვნას).

ფინანსური ანგარიშგების შესახებ ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ მმართველობით ანგარიშგებას, და განვიხილოთ, მმართველობითი ანგარიშგება არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება შეესაბამება თუ არა მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და მოიცავს თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნის შესაბამისად სრულ ინფორმაციას.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- მმართველობით ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლის ფინანსური ანგარიშგებაც წარმოდგენილია, მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად; და
- მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობასა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფასს-ის და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების

ქართული ბუღალტერია

pwc

შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ სსს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

სსს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული საღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი

pwc

შენიშვნები ადეკვატური არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველოს სახელით (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ლაშა ჯანელიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-562091)

2020 წლის 7 აპრილი
თბილისი, საქართველო

ტოლვინ ბუსიკაშვილ.

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ეროვნული ლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	166,740,683	94,676,240
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	16	19,022,571	-
ძირითადი საშუალებები		2,252,498	1,331,559
არამატერიალური აქტივები		39,859	10,907
გაცემული სესხები	9	12,281,725	11,373,722
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	364,592	315,089
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**200,701,928**	**107,707,517**
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		4,623	6,855
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		8,877,224	998,537
გაცემული სესხები	9	1,079,328	263,362
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	3,635,170	1,583,648
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	82,175	64,944
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**13,678,520**	**2,917,346**
სულ აქტივები		**214,380,448**	**110,624,863**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	12	200	200
დამატებითი შენატანი კაპიტალში	12	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		10,920,495	4,480,837
სულ კაპიტალი		**19,734,394**	**13,294,736**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	13	166,415,274	84,230,369
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები	14	751,878	526,293
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15	538,207	973,113
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**167,705,359**	**85,729,775**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	13	20,510,122	9,434,512
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15	6,430,573	2,165,840
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**26,940,695**	**11,600,352**
სულ ვალდებულებები		**194,646,054**	**97,330,127**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**214,380,448**	**110,624,863**

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2020 წლის 7 აპრილს.

404851503

ლევან მესხული
გენერალური დირექტორი

ნატალიკ კობერიძე
ფინანსური დირექტორი

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2019	2018
ამონაგები	6	**26,492,369**	**19,311,822**
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	17	(5,835,759)	(4,232,280)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(2,566,794)	(1,961,579)
საოპერაციო მოგება		**18,089,816**	**13,117,963**
ფინანსური ხარჯები, ნეტი	19	(11,305,556)	(8,191,421)
სხვა შემოსავალი, ნეტი		138,855	(27,851)
სავალუტო ზარალი, ნეტი		(483,457)	(23,094)
მოგება დაბეგვრამდე		**6,439,658**	**4,875,597**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		**6,439,658**	**4,875,597**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		**6,439,658**	**4,875,597**

5-45 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს ეი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
საკუთარ კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი შენატანი კაპიტალში	გაუნაწილებელი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**(394,760)**	**8,419,139**
წლის მოგება	-	-	4,875,597	4,875,597
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი 2018 წლისთვის	-	-	4,875,597	4,875,597
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**4,480,837**	**13,294,736**
წლის მოგება	-	-	6,439,658	6,439,658
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი 2019 წლისთვის	-	-	6,439,658	6,439,658
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**10,920,495**	**19,734,394**

ლარი

	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადამდე		6,439,658	4,875,597
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	17,18	2,240,568	1,670,582
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	18	264,904	816,466
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	16	281,619	-
ფინანსური ხარჯები, ნეტი	19	11,305,556	8,191,421
წმინდა ზარალი სავალუტო სხვაობებიდან		483,457	23,094
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:		**21,015,762**	**15,577,160**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(2,051,365)	(668,554)
მარაგებში		2,232	(2,000)
წინასწარ გადახდილ გადასახადებში		(7,878,687)	86,617
მოიჯარეებისთვის გადახდილ ავანსებში		(19,304,190)	-
მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებში		225,585	60,143
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		595,352	(47,819)
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში		**(28,411,073)**	**(571,613)**
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		30,584	45,729
გადახდილი პროცენტი		(10,167,310)	(6,548,836)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული (საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი) წმინდა ფულადი სახსრები		**(17,532,037)**	**8,502,440**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,202,078)	(533,930)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	8	(65,705,437)	(19,569,233)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(35,478)	(5,771)
სესხების გაცემა		(326,340)	(3,593,353)
გაცემული სესხის დაბრუნება		190,188	225,402
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(67,079,145)**	**(23,476,885)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან		159,279,512	38,971,015
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(74,114,428)	(24,299,387)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**85,165,084**	**14,671,628**
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(536,671)	45,234
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	**64,944**	**322,527**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	**82,175**	**64,944**

5-45 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა ("ფასს") და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიასათვის (შემდგომში „კომპანია").

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია დაფუძნდა 2010 წელს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიას, რომელიც დაარსდა საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით 404851503.

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელი იყო შპს აი ჯი ინთერნეშენალ, რომელიც რეგისტრირებულია ამერიკის შეერთებულ შტატებში და კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი იყო მინდია საბანაძე.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის მთავარი საქმიანობა ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემაა სამ სავაჭრო ცენტრში: „სითი მოლ ქავთარაძე", „სითი მოლ ვაჟა" და „სითი მოლ გლდანი". ყველა მოლს ერთდროულად 300-ზე მეტი მაღაზია აქვს. მათ შორის სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების რესტორნები, ტანსაცმლისა და სხვა მაღაზიები. 2019 წლის 26 ოქტომბერს კომპანიამ დაასრულა მშენებლობა და ოფიციალურად გახსნა „სითი მოლ ვაჟა". 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯერ კიდევ მიმდინარეობდა ბიზნეს ცენტრ „სითი თაუერის" მშენებლობა.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საქმიანობის ადგილია 47/57, მ. კოსტავას ქუჩა, ძველი თბილისის რაიონი, 0179, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა . წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("GEL").

2 კომპანიის საოპერაციო გარემო

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს, საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

ხელმძღვანელობას არ აქვს საშუალება ზუსტად იწინასწარმეტყველოს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება, რომელსაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის ყველა საჭირო ზომებს იღებს, რათა მხარი დაუჭიროს კომპანიის საქმიანობის მდგრადობასა და განვითარებას.

3 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს სტანდარტი) შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის მიხედვით, რომელიც მოდიფიცირებულია ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების საფუძველზე თავდაპირველი აღიარებით. ქვემოთ მოცემულია ძირითადი საღრიცხვო პოლიტიკა, რომელიც გამოყენებული იყო წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად. გარდა ფასს 16-ისა „იჯარა", რომელიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან, მიღებით გამოწვეული საღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებისა, სხვა საღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იყო გამოყენებული ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული (იხილეთ მე-5 და 26-ე შენიშვნები). იჯარასთან დაკავშირებული ძირითადი საღრიცხვო პოლიტიკა 2018 წლის 31 დეკემბრამდე წარმოდგენილია 26-ე შენიშვნაში.

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისათვის მოითხოვება ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის გამოყენება კომპანიის საღრიცხვო პოლიტიკის გათვალისწინებისას. საკითხები, რომლებიც მოიცავს უფრო მაღალი დონის ან სირთულის განსჯას, ან, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე, გამჟღავნებულია მე-4 შენიშვნაში.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებებში შესული მუხლები შეფასებულია იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტით, სადაც ის ოპერირებს (ფუნქციური ვალუტა). ფინანსური ანგარიშგებები წარდგენილია ქართულ ლარში ("GEL") რომელიც კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტაა.

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კომპანიის სამუშაო ვალუტაში გადაყვანება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) სავალუტო კურსით. უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი, წარმოქმნილი ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კომპანიის სამუშაო ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის სავალუტო კურსით გადაყვანიდან, ნასესხები სახსრების გარდა, აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალის „ფინანსური მოგების ან ხარჯი"-ს მუხლში/სხვა საოპერაციო მოგება/(ხარჯები), ნეტო". ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „ფინანსური შემოსავალი ან დანახარჯები, ნეტო".
ყველა სხვა უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „სხვა საოპერაციო შემოსავლები/(ხარჯები), ნეტო".

წლის ბოლოს არსებული კურსით კონვერტაცია არ ვრცელდება არაფულად მუხლებზე, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებითაა შეფასებული. უცხოურ ვალუტაში შეფასებული არაფულადი მუხლები, გადაანგარიშდება რეალური ღირებულების განსაზღვრის თარიღით არსებული სავალუტო კურსით. სავალუტო კურსის ცვლილებების გავლენა უცხოურ ვალუტაში რეალური ღირებულებით შეფასებულ არაფულად მუხლებზე აღირიცხება, როგორც რეალური ღირებულების შემოსულობის ან ზარალის ნაწილი.

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის სებ-ის მიერ დადგენილი ძირითადი სავალუტო გაცვლითი კურსები იყო შემდეგი: აშშ დოლარი 1 = 2.8677 ლარს და 1 ევრო = 3.2095 ლარს (20-18 წლის 31 დეკემბერი 1 აშშ დოლარი = 2.6766 ლარს და 1 ევრო= 3.0701 ლარს). ამჟამად, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად გაცვლადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, შემცირებული ცვეთის და გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. შემდგომი ხარჯები შესულია აქტივის საბალანსო ღირებულებაში აწ აღიარდება როგორც ცალკე აქტივი, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იმის ალბათობა, რომ ამ მუხლთან ასოცირებული სამომავლო ეკონომიკური

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

სარგებელი შემოედინება კომპანიაში და ამ მუხლის ღირებულების სანდოდ შეფასება იქნება შესაძლებელი. უმნიშვნელო სარემონტო და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის დანახარჯები კაპიტალიზდება და შეცვლილი ნაწილი ამოიღება ბალანსიდან. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი. თუ მსგავსი ინდიკატორი არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში. აქტივისთვის გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანულირდება, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის გამოყენების ღირებულების ან რეალური ღირებულების, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, განსაზღვრისას გამოყენებული შეფასებების ცვლილებებს.

გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში სხვა საოპერაციო შემოსავალში ან ხარჯებში.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონება არის კომპანიის მიერ ფლობილი ქონება საიჯარო შემოსავლის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდისთვის ან ორივე მიზნისათვის და რომელიც არ არის კომპანიის მიერ დაკავებული. საინვესტიციო ქონება ასევე მოიცავს დაუმთავრებელ აქტივებს, მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენებისთვის.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით და გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. თუ არსებობს რაიმე მინიშნება იმაზე, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა დაექვემდებაროს გაუფასურებას, კომპანია შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას , რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე წლის მოგება-ზარალზე დარიცხვის მეშვეობით. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანულირდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსასაზღვრად გამოყენებული დაშვებების შემდგომ ცვლილებებს.

შემდგომი დანახარჯების კაპიტალიზდება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია ამ დანახარჯებთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოდინება და თუ შესაძლებელია დანახარჯის სარწმუნოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტის და მოვლა-შენახვის ყველა სხვა დანახარჯი გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე დაიწყებს საინვესტიციო ქონების გამოყენებას საკუთარ საოპერაციო საქმიანობაში, ასეთი ქონება საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში რეკლასიფიცირდება.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ამონაგებში წლის მოგება-ზარალში. შემოსულობები ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას გამოიანგარიშება, როგორც შემოსულობები შემცირებული საბალანსო ღირებულებით.

ცვეთა. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

3 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
საინვესტიციო ქონება:	
შენობა-ნაგებობები	50
ესკალატორები, HVAC და ელექტრო სისტემები	10
ძირითადი საშუალებები:	
ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	5 to 15
მანქანა-დანადგარები	5 to 10
ავტომობილები	3 to 10
ავეჯი და მოწყობილობები	3 to 5

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც კომპანია ამჟამად მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, შემცირებული გასვლის დანახარჯებით, იმ დაშვებით რომ აქტივი უკვე იმ ხნის არის და იმ მდგომარეობაში, როდესაც მოსალოდნელია, რომ ადგილი ექნებოდა მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის დასასრულს. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაისინჯება და კორექტირდება, საჭიროების შემთხვევაში, ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

მოიჯარეებისათვის გადახდილი ავანსები. მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები წარმოადგენს იმ თანხებს, რომლებიც კომპანიამ გადაუხადა გარკვეულ მოიჯარეებს მათთან გრძელვადიანი იჯარის გაფორმების წასახალისებლად და მოიჯარეებისთვის შესაბამისი იჯარით გაცემული ფართობების რემონტთან დაკავშირებული წინასწარი ხარჯების ასანაზღაურებლად.

მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები წარმოდგენილია, როგორც გრძელვადიანი აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და აღიარებულია, როგორც შესაბამისი საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში (21 -დან 34 წლამდე).

არამატერიალური აქტივები. კომპანიის ყველა არამატერიალურ აქტივს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა გააჩნია და ძირითადად მოიცავს კაპიტალიზებულ ბუღალტრულ პროგრამულ უზრუნველყოფას. შეძენილი ბუღალტრული პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიები კაპიტალიზდება მათი შეძენისა და გამოსაყენებლად მომზადებისთვის გაწეული დანახარჯების საფუძველზე. არამატერიალური აქტივები წრფივი მეთოდით ამორტიზდება 1-დან 10 წლამდე პერიოდის განმავლობაში. კომპანიის პროგრამული უზრუნველყოფისა და ლიცენზიების სასარგებლო მომსახურების ვადები 1-დან 10 წლამდეა.

გაუფასურების შემთხვევაში არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის გაყიდვის ღირებულებასა და რეალურ ღირებულებას შორის, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, უმაღლესს ღირებულებამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ცვლა ერიცხებათ, მიმოიხილავენ გაუფასურების თვალსაზრისით, როდესაც მოვლენების ან ვითარების ცვლილება მიუთითებს რომ შეიძლება საბალანსო ღირებულება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი თანხა არის აქტივის რეალურ ღირებულებას, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის აქტივებს აჯგუფებენ რაც შეიძლება უმცირეს დონეზე, რომელზეც არსებობს დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადები (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). არაფინანსური აქტივების ადრინდელი გაუფასურება ყოველი საანგარიშგებო თარიღით გადაისინჯება გაუფასურების შესაძლო აწულირების თვალსაზრისით.

3 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღით ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიური ბაზარი. აქტიური ბაზარი გახლავთ ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისად ხშირად და ინტენსიურად ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებითაც ვაჭრობენ აქტიურ ბაზარზე, ფასდება ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის გამრავლებით საწარმოს მიერ ფლობილ რაოდენობაზე. ეს ასეა მაშინაც კი, როდესაც ბაზრის ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა არ არის საკმარისი ფლობილი რაოდენობის ასათვისებლად და ერთი გარიგებით პოზიციის გაყიდვის დაკვეთამ შეიძლება გავლენა იქონიოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი წაკადის მოდელები ან თავისუფალ, მხოლოდ საკუთარი ინტერესის მქონე პირებს შორის გარიგებები ან ინვესტიციის მიმღების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება, გამოიყენება იმ კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე გახლავთ იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია, პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები გახლავთ შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია).

გარიგების დანახარჯები გახლავთ დამატებით დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაწეულიყო, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. გარიგების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავენ სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან მფლობელობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება ("AC") არის თანხა, რომელიც მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის საწყისი აღიარების თანხას გამოკლებული ძირითადი თანხის გადახდა, დამატებული დაგროვილი პროცენტი და ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალით *("ECL")*. დაგროვილი პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული გარიგების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დაგროვილი საპროცენტო შემოსავალი და დაგროვილი საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი, ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საფასურის ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი ისე, რომ მიღწეულ იქნეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება სავარაუდო მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები (მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გარეშე)

3 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე, ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადაზე ან საჭიროების შემთხვევაში, უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მცოცავ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება.

მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში, დისკონტირებული ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივების ("POCI") შემთხვევაში თავდაპირველი აღიარებისას უნდა განისაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, მაგალითისთვის, სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად, ის თავდაპირველი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი სახსრების საფუძველზე გამოითვლება.

ფინანსური ინსტრუმენტები – თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით, მოგება ზარალში ასახვით (FVTPL), თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, კორექტირებული ტრანზაქციების დაბახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ტრანზაქციების ფასი. საწყის აღიარებაზე შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აისახება, როდესაც რეალური ღირებულება და ტრანზაქციის ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იმავე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები, ან შეფასების ხერხი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით (AC) რაც გამოიწვევს მყისიერ საბუღალტრო ზარალს.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – შეფასების კატეგორიები. კომპანია ფინანსურ აქტივებს შემდეგი შეფასების კატეგორიებად აჯგუფებს: „რეალური ღირებულებით, „მოგება-ზარალში ასახვით" ("FVTPL"), "რეალური ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით ("FVOCI") და ამორტიზებული ღირებულებით ("AC").

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნეს მოდელი. ბიზნეს მოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს კომპანია თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების წარმოსაქმნელად - კომპანიის მიზანია (i) ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ('სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად ფლობილი'), თუ (ii) როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება, ისე აქტივების გაყიდვიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადების მიღება ('სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად და გასაყიდად ფლობილი') ან, თუ არც (i) და არც (ii) შესაფერისი არ არის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება „სხვა" ბიზნეს მოდელში და შეფასდება რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით ('FVTPL').

კომპანიის აქტივებისთვის (პორტფელის დონეზე) ბიზნეს მოდელი განისაზღვრება კომპანიის მიერ შეფასების თარიღით ხელმისაწვდომი პორტფელისთვის დადგენილი მიზნების მისაღწევად განხორციელებული საქმიანობის შესახებ შესაფერისი მტკიცებულების საფუძველზე. კომპანიის მიერ ბიზნეს მოდელის განსაზღვრისთვის გათვალისწინებული ფაქტორები მოიცავს: პორტფელის დანიშნულებას და შემადგენლობას, წარსულ გამოცდილებას იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ მიიღებოდა ფულადი ნაკადები შესაბამისი აქტივებიდან, როგორ ხდება რისკების შეფასება და მართვა, როგორ ხდება აქტივების შედეგების შეფასება და როგორ ხდება ხელმძღვანელების ანაზღაურება.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადების მახასიათებლები. როდესაც ბიზნეს-მოდელი გულისხმობს აქტივების ფლობას სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად, მაშინ კომპანია

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

შეაფასებს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებულ პროცენტის გადახდას ("SPPI"). როდესაც სახელშეკრულებო პირობები მოიცავს რისკს ან ცვალებადობას, რომელიც საბაზისო სასესხო ხელშეკრულების თანმიმდევრულია, მაშინ ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და შეფასდება, როგორც რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება-ზარალში ასახვით. SPPI-ს შეფასება ხდება აქტივის თავდაპირველი აღიარებისას და შემდეგ მისი ხელახლა შეფასება არ ხდება.

ფინანსური აქტივები – რეკლასიფიკაცია. ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან. კომპანიას არ მოუხდენია მისი ბიზნეს მოდელის ცვლილება მიმდინარე და შესადარისი პერიოდის განმავლობაში და რეკლასიფიკაცია არ განუხორციელებია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის. კომპანია პერსპექტიულ საფუძველზე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს ამორტიზებული ღირებულებით და FVOCI-ით შეფასებული სავალო ინსტრუმენტებისთვის, ისევე როგორც სავალო ვალდებულებებისა და ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებიდან წარმოქმნილი რისკებისთვის, სახელშეკრულებო აქტივების შემთხვევაში. კომპანია ყოველი საანგარიშგებო თარიღით აფასებს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს და აღიარებს წმინდა გაუფასურების ზარალს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებაში აისახება: (i) მოუკერძოებელი და ალბათობით შეწონილი თანხა, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების სპექტრის შეფასებით, (ii) ფულის დროითი ღირებულება და (iii) ყველა მიზანშეწონილი და დასაბუთებადი ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია მეტისმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარსული მოვლენების, არსებული მდგომარეობისა და სამომავლო ვითარების პროგნოზის შესახებ. კომპანია გაუფასურების სამეტაპიან მოდელს იყენებს, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საკრედიტო ხარისხის ცვლილების საფუძველზე. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას, კლასიფიცირდება 1-ელ ეტაპზე. 1-ლი ეტაპის ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება თანხით, რომელიც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის იმ ნაწილს, რომელიც წარმოიქმნება მომდევნო 12 თვეში ან სახელშეკრულებო ვადის განმავლობაში, რომელიც უფრო ხანმოკლეა, დეფოლტის შემთხვევაში („12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი"). თუ კომპანია გამოავლენს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მაშინ აქტივი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე, ანუ სახელშეკრულებო ვადის ამოწურვამდე, მაგრამ მოსალოდნელი ავანსის გადახდების გათვალისწინებით, თუ ასეთი არსებობს (სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი"). თუ კომპანია განსაზღვრავს, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტ-გაუფასურებულია, მაშინ ეს აქტივი მე-3 ეტაპზე გადააქვთ და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება, როგორც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. აქტივების გაუფასურებისა და დეფოლტის განმარტებები ახსნილია 21-ე შენიშვნაში.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება ბოლო 18 თვის განმავლობაში რეალიზებული საქონლის გადახდების პროფილს და ამ პერიოდში გამოცდილ შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება მიმდინარე საპროგნოზო ინფორმაციის მიხედვით იმ მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომელიც გავლენას ახდენს კლიენტის მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. კომპანია აანალიზებს იმ ქვეყნების მაკრო ფაქტორებს, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას ან მომსახურებას. კომპანიის მევალეების ისტორიულ ქცევაზე დაფუძნებით, კომპანიამ გამოავლინა, რომ მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი არის ყველაზე რელევანტური ფაქტორი, რომელიც გავლენას ახდენს მოთხოვნების აწაზღაურებადობაზე და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

3 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც კომპანია ამოწურავს თანხის ამოღების ყველა პრაქტიკულ შესაძლებლობას და დაასკვნის, რომ აღარ არსებობს თანხის ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტას. კომპანიამ შეიძლება ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომელთა მიმართ აღსრულების ღონისძიებები ჯერ კიდევ ხორციელდება, როდესაც კომპანია ცდილობს იმ თანხების ამოღებას, რომელთა გადახდის სახელშეკრულებო ვადა დადგა. მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. კომპანია ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღება სხვაგვარად შეწყდება ან (ბ) კომპანიას გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან დადებული აქვს საკვალიფიკაციო გამტარი გარიგება, რომლითაც (i) გადაცემულია აგრეთვე აქტივების საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად მთელი რისკი და უკუგება ან (ii) საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არც გადაცემულია და არც შენარჩუნებულია, მაგრამ კონტროლი არ არის შენარჩუნებული.

კონტროლი შენარჩუნებულია, როდესაც პარტნიორს არ გააჩნია აქტივის მთლიანობაში დაუკავშირებელ მესამე მხარეზე მიყიდვის პრაქტიკული შესაძლებლობა გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები – შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია, როგორც „შემდგომი ამორტიზებული ღირებულებით" შეფასებული („AC"), გარდა (i) "რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებებისა" ("FVTPL"): ეს კლასიფიკაცია მოიცავს წარმოებულებს, სავაჭროდ ფლობილ ფინანსურ ვალდებულებებს (მაგ., ფასიანი ქაღალდების მოკლე პოზიცია), პირობით ანაზღაურებას, რომელიც შემძენის მიერ არის აღიარებული საწარმოთა გაერთიანებისას და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებს, რომლებსაც ეს კატეგორია აქვთ მინიჭებული თავდაპირველი აღიარებისას და (ii) ფინანსური საგარანტიო ხელშეკრულებებისა და სასესხო ვალდებულებებისა.

ფინანსური ვალდებულებები – აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება შეწყდება, როდესაც ისინი დაიფარება (ანუ როდესაც ხელშეკრულებაში მითითებული ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ვადა ამოეწურება).ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, კუმულაციური ამოქაჩვის მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება-ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება მფლობელებთან კაპიტალ-ოპერაციას.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგადაფარვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებებში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) დეფოლტი და (iii) გადახდისუუნარობა ან გაკოტრება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) ისინი არსებობს სახელშეკრულებო და იმ ფულადი ნაკადის მიღებისთვის, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი

3 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას ("SPPI") წარმოადგენს, და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებულის კატეგორია. მახასიათებლებს, რომლებიც მხოლოდ კანონმდებლობით განისაზღვრება, როგორიცაა მაგალითად სავალო ვალდებულებების რესტრუქტურიზაციის კანონმდებლობა გარკვეულ ქვეყნებში, გავლენა არა აქვს მხოლოდ ძირითადი და პროცენტის თანხების გადახდის ტესტზე. გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის სახელშეკრულებო პირობებში აისახება ისე, რომ ის მაინც ძალაში იქნება, კანონმდებლობა რომც შეიცვალოს. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებისაგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ნაშთები, რომელთა გადაცვლაზე ან რომელთა მეშვეობით ვალდებულების ანგარიშსწორებაზე მინიმუმ თორმეტ თვიანი შეზღუდვა მაინც არსებობს, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, აისახება სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, ხოლო შემდგომში აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაჰენტი ხელშეკრულების ფარგლებში ასრულებს თავის მოვალეობებს. იგი თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემდგომში კი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ნასესხები სახსრები. ნასესხები სახსრები თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემცირებული გარიგების დანახარჯებით, შემდგომ კი ამორტიზებული ღირებულებით აღირიცხება, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზება. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული საერთო და სპეციფიკური დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია აქტივის შეძენაზე, მშენებლობაზე ან შექმნაზე რასაც მნიშვნელოვანი დრო სჭირდება განზრახული მიზნით მოხმარებისათვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივი), შეადგენს ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილს, თუ კაპიტალიზების დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდეგი თარიღი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია, როდესაც: (ა) კომპანია ეწევა დანახარჯებს განსაკუთრებული აქტივისათვის; (ბ) იგი ეწევა სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს; და (გ) იგი ახორციელებს ღონისძიებებს, რაც აუცილებელია აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად.

კაპიტალიზაცია წყდება მაშინ, როდესაც განსაკუთრებული აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის, ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა ღონისძიება დასრულდება.

კომპანია ახორციელებს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული იმ დანახარჯების კაპიტალიზებას, რომელთა თავიდან აცილება შესაძლებელი იქნებოდა კაპიტალ-დანახარჯები რომ არ გაწეულიყო კვალიფიციურ აქტივებზე. კაპიტალიზებული სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება კომპანიის საშუალო დაფინანსების დანახარჯის (შეწონილი საშუალო საპროცენტო განაკვეთი მრავლდება კვალიფიციურ აქტივებზე დანახარჯებზე), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც თანხები ნასესხებია კონკრეტულად კვალიფიციური აქტივის შეძენისათვის. ასეთ შემთხვევაში, კაპიტალიზდება კონკრეტულ ნასესხებ თანხასთან დაკავშირებით, სესხით სარგებლობასთან მიმართებით, ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები, შემცირებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლით ამ ნასესხები თანხების დროებითი ინვესტირებიდან.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად. ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

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

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები, მიუხედავად ფაქტიურად გადახდის თარიღისა, ან იმ პერიოდში, როდესაც განხორციელდა დივიდენდების გადახდა.

დივიდენდების განაწილების გარდა გადასახადი გადასახდელია იმ ხარჯებსა და სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არიან დაკავშირებულნი ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უფასო მიწოდება და წარმომადგენლობითი დანახარჯები, რაც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მაქსიმალურ თანხას. ყველა გადახდილი ავანსი საწარმოებზე, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში და სხვა გარკვეული ოპერაციები მსგავს საწარმოებთან, ისევე როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, მაშინვე დაბეგვრადია. მსგავსი გადასახადები, სხვა გადასახადებთან ერთად, პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული საწარმოებისაგან აღნიშნული გადახდილი ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებზე ან მომსახურებებზე მოთხოვნილი საგადასახადო კრედიტის გამოკლებით, ან ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე გაცემული სესხების ამოღების გამოკლებით, აღირიცხება საოპერაციო ხარჯებში ასახულ მუხლში - „გადასახადი, მოგების გადასახადის გარდა".

გაურკვეველი საგადასახადო პოზიცია. ხელმძღვანელობა კომპანიის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციას ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, რაც განისაზღვრება ხელმძღვანელობის მიერ, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან კითხვები რომ დაისვას. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციის კორექტირება აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. წარმოებულ ღირებულებაზე დამატებითი გადასახადი, დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) მოთხოვნების ამოღება კლიენტებისაგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება კლიენტებისათვის. საზოგადოდ, გადასახდელი დღგ ამოღებადია ჩასათვლელი დღგ-ის საპირისპიროდ, დღგ-ის ანგარიშ-ფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ის ჩათვლა ნეტო საფუძველზე. შემავალი დღგ, რომელიც უკავშირდება ძირითადი საშუალებების საგნების შეძენას, გადავადებულია 5-დან 10 წლამდე იმ საწარმოებისთვის, რომლებსაც 20%-ზე მეტი დღგ-საგან გათავისუფლებული ბრუნვა აქვთ.

სხვა გადასახადები. 2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება #407, რის მიხედვითაც გადასახადის გადამხდელთა ვალდებულებები ყველა გადასახადში, კორპორაციული მოგების გადასახადის ჩათვლით და ყველა გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო გადახდა აღირიცხებოდა კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივები წარდგენილი იყო წმინდა საფუძველზე. საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების შედეგობრივი ნაშთები მოხსენებულია სხვა საგადასახადო მოთხოვნაში, წმინდად და სხვა საგადასახადო დავალიანებაში, წმინდად.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, იმპორტის ვალდებულებებს , არა ანაზღაურებად გადასახადებსა და ტრანსპორტს, საქონლის შესყიდვასთან და შენახვასთან პირდაპირ მიკუთვნებად ხარჯებთან. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის საფუძველზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის მეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობისას, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან, როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება ნლის მოგებაში ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი შენატანი კაპიტალში. კომპანიის გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის აქციონერის მიერ. კომპანიის გაცხადებულ საწესდებო კაპიტალში ცვლილებები უნდა განხორციელდეს მხოლოდ კომპანიის აქციონერის გადაწყვეტილების საფუძველზე. გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი სიჭარბე/ (ნაკლებობა) ფაქტობრივი შენატანის ღირებულებამდე აღირიცხება, როგორც მთლიანად ანაზღაურებული (აუნაზღაურებელი) კაპიტალი, შესაბამისად. ამას გარდა, კომპანიის აქციონერების მიერ განხორციელებული ფულადი თუ არაფულადი კაპიტალ შენატანები, რომლებიც მიმართული იყო კომპანიის კაპიტალის გაზრდაზე, თუმცა არ იყო ასახული კომპანიის წესდებაში საბალანსო უწყისის თარიღით, აღიარდება, როგორც დამატებითი შენატანი კაპიტალში.

3 მნიშვნელოვანი საალრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და ანგარიშგების გამოცემის დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდები აისახება შემდგომი მოვლენების შესახებ განმარტებით შენიშვნაში.

ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები არის გაურკვეველი ვადის და ოდენობის არაფინანსური ვალდებულებები. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად და მოსალოდნელია, რომ ამ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება, და შესაძლებელია ამ მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება. ანარიცხების შეფასება ხდება ვალდებულების ანგარიშსწორებისათვის საჭირო მოსალოდნელი დანახარჯების დისკონტირებული ღირებულებით, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების საბაზრო შეფასებებს და ამ მოვალეობისათვის სპეციფიკურ რისკებს. დროის გასვლის გამო ანარიცხების ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯის სახით.

გადასახადები და ხარჯები, როგორიცაა, მაგალითად მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადები ან მარეგულირებლის საფასური, დაფუძნებული იმ პერიოდთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე, რომელიც წინ უსწრებს გადახდის მოვალეობის წარმოქმნას, ვალდებულებების სახით აღიარდება მაშინ, როდესაც მოხდება დამავალდებულებელი მოვლენა, რომელიც გადასახადის გადახდის ვალდებულებას წარმოქმნის; თუ გადასახადი დამავალდებულებელი მოვლენის მოხდენამდე გადაიხდება, იგი აღიარდება გადახდილი ავანსების სახით.

როდესაც კომპანია მოელის ანარიცხების ანაზღაურებას, მაგალითად სადაზღვევო კონტრაქტის ფარგლებში, ეს ანაზღაურება აღიარდება ცალკე აქტივის სახით, მაგრამ მხოლოდ მაშინ, როდესაც ანაზღაურება ფაქტობრივად გარდუვალია.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობისას. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურება, რომლის მიღებასაც კომპანია მოელის დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შედეგად, მესამე მხარის სახელით ამოღებული თანხების გარეშე. ამონაგები აღიარდება ფასდათმობების, საქონლის დაბრუნების და დღგ-ის გარეშე.

საიჯარო და მომსახურების ამონაგები. კომპანია მომსახურებას ფიქსირებულფასიანი და ცვალებადფასიანი ხელშეკრულებების საფუძველზე ეწევა. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები იმ საალრიცხვო პერიოდში აღიარდება, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში ამონაგები ეფუძნება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების წილს მთლიანად გასაწევ მომსახურებაში, რადგან მომხმარებელი სარგებელს მყისიერად იღებს და მოიხმარს. ეს განისაზღვრება ფაქტობრივად დასახული სამუშაო დღეების ფარდობით მთლიანად თვეში არსებულ სახელშეკრულებო სამუშაო დღეებზე როდესაც ხელშეკრულება სამუშაოს შესრულების რამდენიმე მოვალეობას შეიცავს, ოპერაციის ფასი თითოეულ სამუშაოს შესრულების მოვალეობაზე გადანაწილდება მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის საფუძველზე. თუ ეს ფასები პირდაპირ გაცხადებული არ არის, მაშინ ისინი შეფასდება მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების მიხედვით.

ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი ფიქსირებულ თანხას იხდის გადახდის განრიგის საფუძველზე. თუ კომპანიის მიერ გაწეული მომსახურება გადააჭარბებს გადახდას, მაშინ სახელშეკრულებო აქტივი აღიარდება. თუ გადახდები გადააჭარბებს გაწეულ მომსახურებას, მაშინ სახელშეკრულებო ვალდებულება აღიარდება.

3 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

თუ ხელშეკრულება ცვალებად ანაზღაურებას შეიცავს, ამონაგები აღიარდება იმდენად, რამდენადაც არსებობს მაღალი ალბათობა იმისა, რომ ადგილი არ ექნება მსგავსი ამონაგების მნიშვნელოვანი ნაწილის ანულირებას.

მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები აღიარებულია, როგორც საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის იჯარის შეუქცევადი პერიოდი წლებისმიერ შემდგომ პერიოდთან ერთად, როდესაც მოიჯარეს აქვს იჯარის გაგრძელების შესაძლებლობა და როდესაც იჯარის დაწყებისას, კომპანიას გააჩნია გონივრული რწმენება იმისა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ შესაძლებლობას.

დაფინანსების კომპონენტები. კომპანია არ მოელის ისეთი ხელშეკრულებების გაფორმებას, სადაც დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლისათვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. ამიტომ, კომპანია ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად არ აკორექტირებს ოპერაციის ფასებს.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავალი აღირიცხება ყველა სავალო დარიცხვის საფუძველზე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. ამ მეთოდით საპროცენტო შემოსავლის სახით გადავადდება მხარეებს შორის ხელშეკრულების ყველა საკომისიო, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია, ასევე ყველა პრემია ან ფასდათმობა.

საკომისიო, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია, მოიცავს კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივის შექმნასთან ან შეძენასთან დაკავშირებულ საკომისიოს, მაგალითად, საკომისიო კრედიტუნარიანობის შეფასებისთვის, გარანტიების ან გირაოს შეფასებისა და აღრიცხვისთვის, ინსტრუმენტის პირობებზე მოლაპარაკებისთვის და ოპერაციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივებისთვის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლითაც მოსალოდნელი ფულადი ნაკადები (მათ შორის თავდაპირველი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) დისკონტირდება თავდაპირველი აღიარებისას რეალურ ღირებულებამდე (როგორც წესი შესყიდვის ფასი). შედეგად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირებულია კრედიტის გათვალისწინებით.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური აქტივის ბრუტო საბალანსო ღირებულების მიმართ გამოყენებით, გარდა (i) ფინანსური აქტივებისა, რომლებიც გაუფასურდა (მე-3 ეტაპი), რომელთა საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზებული ღირებულების, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აწარიცხის გარეშე, მიმართ გამოყენებით, და (ii) ფინანსური აქტივებისა, რომლებიც ილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივებია, რომლებისთვისაც კრედიტით კორექტირებული საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზებული ღირებულების მიმართ გამოყენებით.

დამატებითი დანახარჯები. კომპანია მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებების მოპოვების დამატებით ხარჯებს აქტივად აღიარებს თუ საწარმო ამ ხარჯების ანაზღაურებას მოელის.

ხელშეკრულების გაფორმების დამატებითი ხარჯები წარმოადგენს იმ ხარჯებს, რომელსაც საწარმო გასწევს მომხმარებელთან ხელშეკრულების მოსაპოვებლად, რომელიც არ გაიწეოდა თუ ხელშეკრულება არ გაფორმდებოდა. ხელშეკრულების მოპოვების ის ხარჯები, რომლებიც გაწეულია მიუხედავად იმისა, ხელშეკრულება გაფორმდა თუ არა, აღიარდება როგორც ხარჯი, მისი გაწევისას, თუ ეს ხარჯები აშკარად არ ერიცხება მოხმარებელს, მიუხედავად იმისა, ხელშეკრულება მოპოვებული თუ არა.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

თანამშრომელთა ანაზღაურება. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ. კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების განხორციელებისთვის საჭიროა კომპანიის ხელმძღვანელობის დასტური, ვინც ამ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსაცემად ამტკიცებს.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

კომპანია აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებების და განსჯის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად ხელმძღვანელობა იყენებს აგრეთვე განსჯას. განსჯა, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადები. საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა ხელმძღვანელობის განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს აქტივების მოსალოდნელ გამოყენებას, ფიზიკურ ცვეთას, ტექნიკურ მოძველებას და აქტივის ოპერირების ფიზიკურ გარემოს. ამ პირობებსა და დაშვებებში ცვლილებებმა შესაძლოა სამომავლო ცვეთის განაკვეთების დაკორექტირება გამოიწვიოს.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ იყოს განსხვავებული ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან, 2019 წლის 31 დეკემბრს დასრულებული წლის ცვეთაზე გავლენა იქნებოდა მისი გაზრდა 216,989 ლარით ან მისი შემცირება 177,537 ლარით. (2018 წ. ზრდა 155,097 ლარით ან შემცირება 146,913 ლარით).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მნიშვნელოვანი შეფასებაა და გულისხმობს მეთოდოლოგიის, მოდელებისა და მონაცემების გამოყენებას. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მეთოდოლოგიის შესახებ ინფორმაცია გამჟღავნებულია 21-ე შენიშვნაში. საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს შემდეგ კომპონენტებს: დეფოლტის განსაზღვრება, მნიშვნელოვნად გაზრდილი საკრედიტო რისკი (SICR), დეფოლტის ალბათობა ("PD"), დეფოლტის რისკი ("EAD") და ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში ("LGD"), ისევე როგორც მაკროეკონომიკური სცენარების მოდელები. კომპანია რეგულარულად მიმოიხილავს და ამტკიცებს მოდელებსა და მონაცემებს, რათა შეამციროს სხვაობები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებებსა და ფაქტობრივ საკრედიტო ზარალს შორის. კომპანიამ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის გამოიყენა დასაბუთებადი პერსპექტიული ინფორმაცია, ძირითადად საკუთარი მაკროეკონომიკური პროგნოზირების მოდელის შედეგი. ყველა მნიშვნელოვანი პერსპექტიული დაშვებები, რომლებიც კორელაციაშია მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან, ასევე მათზე დაკისრებული შეწონვა არის უცხოური ვალუტის გაცვლისა და მშპ-ს ზრდის განაკვეთები.

საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა ("SICR"). იმისათვის, რომ განისაზღვროს ადგილი ჰქონდა თუ არა რისკის მნიშვნელოვან გაზრდას, კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტის მომსახურების ვადის

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას (გაგრძელება)

განმავლობაში დეფოლტის დადგომის რისკს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ადარებს თავდაპირველი აღიარებისას დეფოლტის რისკს. შეფასება მოიცავს საკრედიტო რისკის ფარდობით ზრდას და არა საკრედიტო რისკის კონკრეტული დონის მიღწევას საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. კომპანია ითვალისწინებს ყველა გონივრულ და დასაბუთებად პერსპექტიულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მეტისმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გარეშე, რაც მოიცავს ფაქტორების სპექტრს, მათ შორის კონკრეტული მომხმარებლის პორტფელის ქცევის ასპექტებს. კომპანია საკრედიტო რისკის გაზრდის ქცევით ნიშნებს გამოავლენს გადახდისუუნარობის დადგომამდე და შესაფერის პერსპექტიულ ინფორმაციას ითვალისწინებს საკრედიტო რისკის შეფასებაში, ინდივიდუალური ინსტრუმენტის ან პორტფელის დონეზე. იხილეთ 21-ე შენიშვნა.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების მიღება და ინტერპრეტაციები

ფასს 16, „იჯარა" (გამოცემულია 2016 წლის 13 იანვარს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). კომპანიამ სტანდარტის გამოყენება გადაწყვიტა მისი სავალდებულო მიღების დღიდან, 2019 წლის 1 იანვრიდან, მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული მეთოდის გამოყენებით, შესადარისების გადაფასების გარეშე და სტანდარტით დაშვებული გარკვეული გამარტივების გამოყენებით. ქონების იჯარით გადაცემისთვის აქტივის გამოყენების უფლება ფასდება გადაცემისას, ისე, თითქოს ახალი წესი ყოველთვის გამოიყენებოდა. ყველა სხვა აქტივის გამოყენების უფლება ფასდება იჯარის ვალდებულების თანხით სტანდარტის მიღებისას (დაკორექტირებულია ნებისმიერი წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული დანახარჯებით).

ფასს 16-ის პირველად გამოყენებაში, კომპანიამ გამოიყენა სტანდარტით დაშვებული შემდეგი გამარტივებული მიდგომები:

- საოპერაციო იჯარის, რომელსაც დარჩენილი საიჯარო ვადა 12 თვეზე ნაკლები აქვს 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, მოკლევადიან იჯარად აღრიცხვა.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას საოფისე ფართებზე გააჩნდა შეუქცევადი იჯარის ვალდებულებების ხარჯი 80,427 ლარის ოდენობით, რომელიც დაკავშირებული იყო მოკლევადიან იჯარებთან, და რომელიც აღიარებულია ხარჯად მოგება-ზარალში წრფივი მეთოდის საფუძველზე.

ქვემოთ მოცემული შეცვლილი სტანდარტები კომპანიისთვის ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიაზე:

- ფასკჯ 23 - „განუსაზღვრელობა მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებით " (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან)
- ავანსის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით - ცვლილებები ფასს 9-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები ბასს 28 "გრძელვადიანი წილი მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში " (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებების 2015-2017 წწ. ციკლი - ცვლილებები ფასს 3-ში, ფასს 11-ში, ბასს 12-სა და ბასს 23-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 დეკემბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ცვლილებები ბასს 19-ში „პროგრამის ცვლილება, შემცირება ან ანგარიშსწორება" (გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

6 სახელდალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები

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

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასსს-ის (ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭო) მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

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

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

საწარმოს განმარტება – ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებებში გადასინჯულია საწარმოს განმარტება. საწარმო შედგება რესურსებისა და პროცესებისაგან, რომლებსაც მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვთ პროდუქციის წარმოების შესაძლებლობაში. ახალ სახელმძღვანელო მითითებებში მოცემულია ჩარჩო იმის შესაფასებლად, როდის არსებობს რესურსები და არსებითი პროცესები, მათ შორის ადრეულ ეტაპზე მყოფი საწარმოების შემთხვევაში, რომლებიც პროდუქციას არ წარმოქმნიან. როდესაც პროდუქცია არ იქმნება, საწარმოს სახით კლასიფიკაციისთვის საჭიროა ორგანიზებული სამუშაო ძალის არსებობა. „პროდუქციის" განმარტება ისეთი ფართო აღარ არის და აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებლებისთვის მიწოდებულ პროდუქციასა და გაწეულ მომსახურებაზე, რომელიც წარმოქმნის საინვესტიციო და სხვა შემოსავალს და არ შეიცავს დაბალი დანახარჯების ან სხვა

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

ეკონომიკური სარგებლის სახით მიღებულ უპირატესობას. აგრეთვე, საჭირო აღარ არის იმის შეფასება, ბაზრის მონაწილეებს შეუძლიათ თუ არა საჭირო ელემენტების ჩანაცვლება ან შეძენილი საქმიანობისა და აქტივების ინტეგრირება. საწარმოს შეუძლია „კონცენტრაციის ტესტის გამოყენება. შეძენილი აქტივები საწარმოს არ წარმოადგენენ, თუ ამ აქტივების ბრუტო რეალური ღირებულება არსებითად კონცენტრირებული არ არის ერთ აქტივში (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფში). ეს ცვლილებები პერსპექტიულია და კომპანია მათ გამოიყენებს და გავლენას შეაფასებს 2020 წლის 1 იანვრიდან.

არსებითობის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-სა და ბასს 8 (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ ცვლილებებით უფრო ნათლად არის ჩამოყალიბებული არსებითობის განმარტება და ახსნილია, როგორ შეიძლება მისი გამოყენება, რაც ადრე ამ ფასს-ის ტექსტში იყო მოცემული ახლა კი განმარტებაშია ასახული. ამასთან, გაუმჯობესებულია განმარტების თანმხლები ახსნა. დასასრულ, ცვლილებებით უზრუნველყოფილია არსებითობის განმარტების თანმიმდევრულობა ყველა ფასს-ში. ინფორმაცია არსებითია, თუ მისი გამოტოვების, უზუსტობის ან ბუნდოვნად წარდგენისას შეიძლება გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელი იყოს იმ გადაწყვეტილებებზე გავლენის მოხდენა, რომლებსაც საერთო დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მირითადი მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე, სადაც ასახულია ფინანსური ინფორმაცია კონკრეტული საანგარიშგებო საწარმოს შესახებ. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმა-ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7-ში შეტანილი შესწორებები (გამოშვებული 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაში შესული იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვრის შემდეგ). შესწორებები გამოწვეული იყო ისეთი საპროცენტო განაკვეთის ჩანაცვლებით, როგორიცაა LIBOR და სხვა შემოთავაზებული ბანკთაშორისი განაკვეთები („IBOR-ები"). ეს შესწორებები დროებით ათავისუფლებს ჰეჯირების სპეციფიური აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან ჰეჯირების იმ ურთიერთობებზე, რომლებზეც IBOR-ის რეფორმის შედეგებს უშუალო გავლენა ჰქონდა. ფულადი ნაკადების ჰეჯირების აღრიცხვა ორივე, ფასს 9-ისა და ბასს 39 -ის მიხედვით, მოითხოვს, რომ სამომავლო ჰეჯირებული ფულადი ნაკადები იყოს "მაღალი ალბათობით მოსალოდნელი". მაშინ, როდესაც ეს ფულადი ნაკადები დამოკიდებულია IBOR-ზე, შესწორებებით გამოწვეული გათავისუფლება საწარმოსგან მოითხოვს იმის დამტკიცებას, რომ ის საპროცენტო განაკვეთი, რომელზეც ეს ჰეჯირებული ფულადი ნაკადებია დაფუძნებული, რეფორმის შედეგად არ შეიცვლება. ორივე, ბასს 39 და ფასს 9 მოითხოვს საპროგნოზო პერსპექტიულ შეფასებას იმისათვის, რომ გამოიყენოს ჰეჯირების აღრიცხვა. მაშინ, როდესაც ამჟამად IBOR-ის და IBOR-ის ჩანაცვლების განაკვეთების მიხედვით ფულადი ნაკადები მოსალოდნელია, რომ იქნება თანაბრად ეკვივალენტური, რასაც მინიმუმამდე დაყავს ნებისმიერი არაეფექტურობა, ამას, შესაძლოა აღარ ჰქონდეს მნიშვნელობა, რადგან რეფორმის თარიღი ახლოვდება. ამ შესწორებების მიხედვით, საწარმომ შეიძლება დაუშვას, რომ საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილი, რომელზეც ეფუძნება ჰეჯირებული მუხლის, ჰეჯირების ინსტრუმენტის ან ჰეჯირებული რისკის ფულადი ნაკადები არ შეცვლილა IBOR-ს რეფორმის შედეგად. IBOR-ის რეფორმას აგრეთვე შეუძლია გამოიწვიოს ის, რომ ჰეჯი გასცდეს 80-125%-იან ფარგლებს, რაც მოითხოვნილია ბასს 39-ით, რეტროსპექტიული შემოწმებისთვის. ბასს 39 შესაბამისად შესწორდა, რათა დაეშვა გამონაკლისი რეტროსპექტიული ეფექტურობის შემოწმებაში ისე, რომ ჰეჯი არ წყდება მხოლოდ IBOR-თან დაკავშირებული გაურკვევლობის პერიოდის განმავლობაში, იმიტომ, რომ რეტროსპექტიული ეფექტურობა სცდება ამ ფარგლებს. თუმცა, ჰეჯირების აღრიცხვასთან დაკავშირებული სხვა მოთხოვნები, მათ შორის პერსპექტიული შეფასება, უნდა დაკმაყოფილდეს. გარკვეული რაოდენობის ჰეჯირებებში, ჰეჯირებული მუხლი ან ჰეჯირებული რისკი წარმოადგენს IBOR რისკის კომპონენტს, რომელიც არ არის ხელშეკრულებაში მითითებული. იმისათვის, რომ გამოყენებული იყოს ჰეჯირების აღრიცხვა, ორივე ფასს 9 და ბასს 39 მოითხოვს, რომ აღნიშნული რისკის კომპონენტი იდენტიფიცირებადი და სარწმუნოდ შეფასებადი იყოს საწყისი ჰეჯირების დანიშნულების და არა მიმდინარე საფუძველზე. მაკრო

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

ჰეჯირების კონტექსტში, მაშინ, როდესაც საწარმო, ხშირად, ჰეჯირების ურთიერთობას აბრუნებს საწყის მდგომარეობაში, შეღავათი გამოიყენება იმ დროიდან, როდესაც ჰეჯირებული მუხლი თავდაპირველად გამიზნული იყო ამ ჰეჯირების ურთიერთობისთვის. ნებისმიერი ჰეჯირების არაეფექტურობის აღრიცხვა მოხდება მოგებასა და ზარალში ორივე, ბასს 39-ის და ფასს 9-ის მიხედვით. აღნიშნული შესწორებები განაპირობებს იმას, თუ როდის დასრულდება შეღავათები, რაც მოიცავს გაურკვევლობას, რომელიც წარმოშობილია იმით, რომ ადგილი აღარ აქვს საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმას. შესწორებები საწარმოებისგან მოითხოვს ინვესტორებისთვის დამატებითი ინფორმაციის მიწოდებას ამ გაურკვევლობების შედეგად პირდაპირი გავლენის ქვეშ მყოფი ჰეჯირების ურთიერობების შესახებ, მათ შორისაა ჰეჯირების ინსტრუმენტების ნომინალური ოდენობა, რომელზე შეღავათების გამოიყენება, შეღავათების გამოყენებისას გაკეთებული ყველა მნიშვნელოვანი დაშვებები და განსჯა, იმის რაოდენობრივი განმარტებები, თუ როგორი გავლენა აქვთ საწარმოზე IBOR რეფორმას და თუ როგორ მართვას ის გადასვლის პროცესს. ამჟამად კომპანია ახორციელებს ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია – შესწორებები ბასს 1-სთვის (გამოქვეყნებულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის 2022 წლის 1 იანვრიდან). ეს ვიწრო მასშტაბის ვალდებულებები კლასიფიცირდება ან როგორც გრძელვადიანი, არ როგორც მოკლევადიანი, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მოკლევადიანად თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშო პერიოდის მსვლელობისას ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან არის მიღებული მხოლოდ საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის შეთანხმება ირღვევა მხოლოდ საანგარიშო თარიღის შემდეგ. დამატებით, შესწორებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის ანგარიშსწორებასაც კომპანია მისი კაპიტალში გადაანგარიშებით შეძლებს. „ანგარიშსწორება" განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებით. არსებობს გამონაკლისი იმ გადაანგარიშებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება გადაანგარიშებული იყოს კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც გადაანგარიშების შესაძლებლობა კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალის ინსტრუმენტი-როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. კომპანია ამჟამად ახორციელებს შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

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

7 ბალანსები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

2019 წლის 31 დეკემბერს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
გაცემული სესხების მილიონი თანხა (სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთი: 8-14 %)	9	15,557,919	13,289,323
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მილიონი თანხა	10	646,226	646,226
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი გაცემულ სესხებზე	9	(2,403,840)	(2,036,591)
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ფინანსურ აქტივებზე	10	(364,592)	(315,089)

შემოსავლებისა და დანახარჯები მუხლები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2019	2018
ფინანსური შემოსავალი		1,208,280	1,023,612
სხვა შემოსავალი		-	350
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	9	27,007	(495,126)
	10Error! Reference source not found.	237,897	(23,340)
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე			

დაკავშირებულ მხარეებთან სხვა უფლებები და მოვალეობები არ არსებობს.

ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება. ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის ხელმძღვანელ პირებს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2019		2018	
ქართული ლარი	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები	155,859	-	79,000	-
- მოკლევადიანი ბონუსები	324,396	-	114,589	-
სულ მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება	**480,255**	-	**193,589**	-

მოკლევადიანი ბონუსები გადასახდელია იმ პერიოდის დასრულების შემდეგ 12 თვის განმავლობაში, როდესაც ხელმძღვანელობამ აღნიშნული მომსახურება გაწია

8 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობები შემდეგია:

ქართული ლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები და მასთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	ავანსები და დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბერს	33,699,088	38,467,247	3,910,656	76,076,991
დაგროვილი ცვეთა	-	(2,411,472)	-	(2,411,472)
საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,699,088**	**36,055,775**	**3,910,656**	**73,665,519**
დამატებები	-	50,904	21,847,134	21,898,038
კაპიტალიზებული სასესხო ხარჯები	-	-	618,641	618,641
ცვეთის საფასური	-	(1,505,958)	-	(1,505,958)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,699,088**	**34,600,721**	**26,376,431**	**94,676,240**
ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბერს	33,699,088	38,518,151	26,376,431	98,593,670
დაგროვილი ცვეთა	-	(3,917,430)	-	(3,917,430)
საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,699,088**	**34,600,721**	**26,376,431**	**94,676,240**
დამატებები	202,511	9,749,061	59,028,624	68,980,196
კაპიტალიზებული სასესხო ხარჯები	-	-	5,037,150	5,037,150
ტრანსფერები	-	68,302,757	(68,302,757)	-
ცვეთის ხარჯი	-	(1,952,903)	-	(1,952,903)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**110,699,636**	**22,139,448**	**166,740,683**
ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	116,569,969	22,139,448	172,611,016
დაგროვილი ცვეთა	-	(5,870,333)	-	(5,870,333)
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**110,699,636**	**22,139,448**	**166,740,683**

დაუმთავრებელი მშენებლობა ძირითადად მოიცავს ახალი ბიზნეს ცენტრისთვის გაწეულ ხარჯებს. დასრულებისას აქტივები გადავა შენობა-ნაგებობებში. ყველა კაპიტალიზებული პროცენტი მშენებლობისთვის დამახასიათებელი სესხებისგან გამომდინარეობს.

2019 წლის დეკემბერში მიწა და შენობა-ნაგებობები საბალანსო ღირებულებით 68,360,705 ლარი (2018: 68,299,809 ლარი) დაგირავდა მესამე მხარეებზე, როგორც უზრუნველყოფა ნასესხები სახსრებისთვის. ის აქტივები, რომლებიც ასოცირდება ვაჟა მოლი საბურთალოსთან და სითი თაუერთან ასევე დაგირავდება მათი ექსპლუატაციაში ოფიციალური მიღების შემდეგ. (იხილეთ მე-13 შენიშვნა ნასესხები სახსრებისთვის)

8 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მაშინ, როდესაც კომპანია მეიჯარეა, სამომავლო მინიმალური საიჯარო გადახდები შეუქცევადი იჯარების მიხედვით არის შემდეგი:

ქართული ლარი	2019	2018
არაუგვიანეს 1 წლისა	28,778,881	17,158,236
1 წლის შემდეგ და არაუგვიანეს 5 წლისა	74,090,492	92,971,320
5 წლის შემდეგ	50,561,608	28,651,335
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდის მოთხოვნა 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**153,430,981**	**138,780,891**

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან იყო 22,181,956 ლარი (2018: 16,016,272 ლარი), მათ შორის 5,500,245 ლარი ცვლად საიჯარო გადახდასთან დაკავშირებული შემოსავალი, რომელიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა ან განაკვეთზე.

9 გაცემული სესხები

ქართული ლარი	2019	2018
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	15,557,919	13,290,639
სხვა გაცემული სესხები	206,974	383,036
შემცირებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხით	(2,403,840)	(2,036,591)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	**13,361,053**	**11,637,084**
სულ გაცემული სესხები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**13,361,053**	**11,637,084**

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხის და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის პერიოდში:

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
ეარიული ღირ.								
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები								
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(2,036,591)	-	(2,036,591)	85,523	13,205,116	-	13,290,639
მიძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ჯერიადის საკრედიტო ანარიცხის ბარეზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	(65,268)	-	(65,268)	-	326,340	-	326,340
ცვლილებები დაგროვილ პროცენტში	-	(172,629)	-	(172,629)	9,600	1,144,666	-	1,154,266
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ჯერიადის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანაბარეზე	-	(237,897)	-	(237,897)	9,600	1,471,006	-	1,480,606
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ ჯერიადის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანაბარეზე								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	-	(129,352)	-	(129,352)	-	786,674	-	786,674
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(2,403,840)	-	(2,403,840)	95,123	15,462,796	-	15,557,919

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხის და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები შესადარის პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის პერიოდში:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
,ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	Total
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები 2018 წლის 1 იანვარს	-	**(1,460,304)**	-	**(1,460,304)**	-	**8,180,570**	-	**8,180,570**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	(346,762)	-	(346,762)	80,000	3,467,624	-	3,547,624
ცვლილებები დაგროვილ პროცენტში	-	(148,364)	-	(148,364)	5,523	971,356	-	976,879
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	-	**(495,126)**	-	**(495,126)**	**85,523**	**4,438,980**	-	**4,524,503**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	-	(81,161)	-	(81,161)	-	585,566	-	585,566
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	**(2,036,591)**	-	**(2,036,591)**	**85,523**	**13,205,116**	-	**13,290,639**

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე გავლენას მრავალი ფაქტორი ახდენს, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია 21-ე შენიშვნაში. ქვემოთ მოცემულია ცხრილში ასახული ძირითადი ცვლილებების ახსნა:

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

- დამატებითი ანარიცხი პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის,
- დისკონტის ჩათვლის თანხა დროის გასვლის გამო, რადგან ECL შეფასებულია ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე;
- უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივების სავალუტო გადაანგარიშება და სხვა ცვლილებები;

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ასახულია იმ ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო რისკის ანალიზი, რომელთა მიმართ ECL-ის ანარიცხი აღიარებულია. ქვემოთ მოცემული სესხების საბალანსო ღირებულება ასევე წარმოადგენს კომპანიის მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს ამ სესხებთან მიმართებით.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2019 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	95,123	-	-	95,123
- დამაკმაყოფილებელი	-	15,462,796	-	15,462,796
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**95,123**	**15,462,796**	**-**	**15,557,919**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(2,403,840)	-	(2,403,840)
საბალანსო ღირებულება	**95,123**	**13,058,956**	**-**	**13,154,079**
სხვა გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	206,974	-	-	206,974
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**206,974**	**-**	**-**	**206,974**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**206,974**	**-**	**-**	**206,974**

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2018 წლის 31 დეკემბერს:

ჯამური ღირ.	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	85,523	-	-	85,523
- დამაკმაყოფილებელი	-	13,205,116	-	13,205,116
მრუტო სანალსო ღირებულება	**85,523**	**13,205,116**	**-**	**13,290,639**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(2,036,591)	-	(2,036,591)
სანალსო ღირებულება	**85,523**	**11,168,525**	**-**	**11,254,048**
სხვა გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	383,036	-	-	383,036
მრუტო სანალსო ღირებულება	**383,036**	**-**	**-**	**383,036**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-
სანალსო ღირებულება				
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები	**383,036**	**-**	**-**	**383,036**

ამ სესხებიდან არცერთია გირაოთი უზრუნველყოფილი.

10 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ქართული ლარი	2019	2018
სავაჭრო მოთხოვნები	3,626,752	1,891,886
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	113,482	53,488
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(231,463)	(512,879)
გრძელვადიანი მოთხოვნები	729,184	630,177
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(364,592)	(315,089)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***3,873,363***	***1,747,583***
გადახდილი ავანსები	147,706	172,461
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(21,307)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა 31 დეკემბერს	**3,999,762**	**1,898,737**

სავაჭრო მოთხოვნა 364,592 ლარის ოდენობით (2018: 315,088 ლარი), გაუფასურების ზარალის ანარიცხების გარეშე, დენომინირებულია აშშ დოლარში

კომპანია იყენებს ფასს 9-ს გამარტივებულ მიდგომას ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისათვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც თავის მხრივ, იყენებს 12 თვიან მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს, თუ ადგილი არ ექნება საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, შემდეგ სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს, თუ ზრდა არ აწულირდება.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ცალ-ცალკე შეფასდა საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება კლიენტების გადახდების პროფილს 2019 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2018 წლის 31 დეკემბრამდე 18 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაშია განცდილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასასახად, რომელსაც გავლენა აქვს კლიენტის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. კომპანიამ გამოაცალინა, რომ იმ ქვეყნების მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას და მომსახურებას, ყველაზე შესაფერისი ფაქტორებია და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის განაკვეთებს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე.

მომდევნო ცხრილი განმარტავს გამარტივებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის მიხედვით სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში ცვლილებებს წლიური პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

10 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები		
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**497,428**	**497,428**
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	313,727	313,727
ცვლილებები დაშვებებსა და შეფასებებში	7,613	7,613
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	321,340	321,340
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	9,200	9,200
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**827,968**	**827,968**
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი ფინანსური აქტივები	(137,402)	(137,402)
ცვლილებები დაშვებებსა და შეფასებებში	27,007	27,007
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	(110,395)	(110,395)
ჩამოწერები	(144,014)	(144,014)
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	22,496	22,496
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**596,055**	**596,055**

სავაჭრო მოთხოვნები უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით (შენიშვნა 14).

11 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ქართული ლარი	2019	2018
ფული ხელზე	3,350	4,357
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	77,127	56,032
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	1,698	4,555
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	**82,175**	**64,944**

საბანკო ნაშთები და ვადიანი დეპოზიტები წარმოადგენს ადგილობრივ ბანკებში (BB- რეიტინგით) პროცენტიან მიმდინარე ანგარიშებს, რომლებიც არ ვადაგასულია და არც გაუფასურებული. მიმდინარე ანგარიშებზე დაგროვილი პროცენტი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 9,722 ლარი (2018: 10,425 ლარი)

12 საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი შენატანი კაპიტალში

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას კომპანიის დამფუძნებელ დოკუმენტაციაში.

12 საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი შენატანი კაპიტალში (გაგრძელება)

საწესდებო კაპიტალისა და კაპიტალში დამატებითი შენატანის მფლობელს უფლება აქვს მიიღოს გამოცხადებული დივიდენდები პერიოდულად და კომპანიის მფლობელობის პროცენტთან შესაბამისი ხმის უფლება კომპანიის შეხვედრებზე.

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი მთლიანად შეტანილი იქნა ნაღდი ფულით. დამატებითი შენატანი კაპიტალში წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს 8,813,699 ლარის ღირებულებით, რომელიც დამატებით საბოლოო მფლობელის მიერ არის შეტანილი კომპანიაში 2013 წელს.

13 ნასესხები სახსრები

კომპანიის ნასესხები სახსრების წარმოადგენს ბანკებიდან აღებულ ვადიან სესხებს და დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ქართული ლარი	2019	2018
ნასესხები სახსრები, დენომინირებული:		
- აშშ დოლარებში;	157,216,820	61,530,781
- ევროებში.	29,708,576	32,134,100
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**186,925,396**	**93,664,881**

ბანკიდან ნასესხები სახსრების დაფარვის ვადაა 2031 წლამდე და საშუალო საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 7.51% -ს (2018: წლიური 8.05%.)

მიმდინარე ნასესხები სახსრების რეალური ღირებულება უტოლდება მათ საბალანსო ღირებულებას, რადგანაც დისკონტირების გავლენა უმნიშვნელოა. რეალური ღირებულებები დისკონტირებულ ფულად ნაკადებზეა დაფუძნებული და ეკუთვნის რეალური ღირებულების იერარქიის მეორე დონეზე

კომპანიას გააჩნია რამოდენიმე საკრედიტო ხაზის შეთანხმება სს საქართველოს ბანკთან, რომელიც დენომინირებულია აშშ დოლარსა და ევროში ზღვრებით 41,000,000 აშშ დოლარი და 9,523,600 ევრო, შესაბამისად (2018: აშშ დოლარი 35,000,000). საკრედიტო ხაზების ზღვრები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბოლომდე ათვისებული არ იყო.

ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების შეჯერება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია წმინდა ვალის და ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი კომპანიის ვალდებულებების მოძრაობის ანალიზი. აღნიშნული ვალდებულებების მეხლებია, რომლებიც ასახულია ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების ფინანსური საქმიანობის ნაწილში:

13 ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	ნასესხები სახსრები
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**75,158,688**
ფულადი ნაკადები	8,122,792
სავალუტო კორექტირებები	3,162,512
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	6,602,248
დაუმთავრებელ მშენებლობაზე კაპიტალიზებული საპროცენტო დანახარჯი	618,641
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**93,664,881**
ფულადი ნაკადები	74,997,774
სავალუტო კორექტირებები	6,280,812
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	6,944,779
დაუმთავრებელ მშენებლობაზე კაპიტალიზებული საპროცენტო დანახარჯი	5,037,150
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**186,925,396**

14 მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს სახელშეკრულებო პერიოდის ბოლო თვის ქირავნობის წინასწარ გადახდილ საფასურს. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიას და გამოყენებულია მომხმარებლის დეფოლტის რისკის თავიდან ასაცილებლად.

15 სავაჭრო და სხვა ვალდებულება

ქართულ ლარში	2019	2018
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	5,896,583	2,621,824
დაგროვილი ვალდებულებები	381,053	171,224
სავაჭრო დავალიანება	122,254	138,816
ანარიცხი	30,000	30,000
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	**6,429,890**	**2,961,864**
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	538,890	177,089
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	**6,968,780**	**3,138,953**

შეძენილი საინვესტიციო ქონების ვალდებულებები მოიცავს გაუნაწილებელ გრძელვადიან დავალიანებებს 538,207 ლარის ოდენობით (2018: 973,113 ლარი). დაკავების მიზანია იმის უზრუნველყოფა, რომ კონტრაქტორმა სათანადოდ შეასრულოს მისი ის საქმიანობა, რაც ხელშეკრულებით არის განსაზღვრული.

16 ამონაგები

ამონაგების ანალიზი კატეგორიების მიხედვით ამონაგების აღიარების სახელმძღვანელო მითითებების მიხედვით, რომელიც ძალაშია 2018 წლის 1 იანვრიდან:

ქართული ლარი	2019	2018
საოჯახო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	22,181,956	16,016,272
შემცირებული: მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაციით	(281,619)	-
საოჯახო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	**21,900,337**	**16,016,272**
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	4,163,700	3,140,110
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	428,332	155,440
სულ ამონაგები	**26,492,369**	**19,311,822**

მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების არაამორტიზირებული წილი, სულ, შემდეგია:

ქართული ლარი	2019	2018
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების მთლიანი ოდენობა, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	19,304,190	-
დაგროვილი თანხა, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში	(281,619)	-
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ოდენობა წმინდად, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	**19,022,571**	-

: კომპანია ამონაგებს აწარმოებს მომსახურების გადატანას დროთა განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში შემდეგი ადგილმდებარეობებიდან:

ქართული ლარი	2019	2018
სითი მოლ გლდანი	2,163,405	2,089,445
სითი მოლ ქავთარაძე (მანამდე წარმოდგენილი, როგორც სითი მოლ საბურთალო)	1,118,396	1,050,665
სითი მოლ ვაჟა	881,899	
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**4,163,700**	**3,140,110**

ამონაგების აღიარების დრო შემდეგია:

ქართული ლარი	2019	2018
დროთა განმავლობაში	3,899,158	2,931,795
დროის გარკვეულ მომენტში	264,542	208,315
სულ ამონაგები	**4,163,700**	**3,140,110**

17 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები

ქართული ლარი	2019	2018
ცვეთა და ამორტიზაცია	1,952,903	1,505,958
კომუნალურები	1,700,646	1,160,497
ქონების გადასახადები	906,926	491,525
დასაქმებულთა ხარჯები	544,594	395,294
რემონტი და მოვლა-შენახვა	525,320	464,197
სხვა	205,370	214,809
სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	**5,835,759**	**4,232,280**

18 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ქართული ლარი	2019	2018
დასაქმებულთა ხარჯები	1,031,882	534,608
სარეკლამო და მარკეტინგის	404,764	115,700
ცვეთა და ამორტიზაცია	287,665	164,624
გაუფასურების ზარალი გაცემულ სესხებზე	237,897	495,126
საკონსულტაციო ხარჯები	146,149	89,372
დაზღვევის ხარჯები	89,497	93,328
ქირავნობის ხარჯები	80,427	41,978
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	27,007	321,340
საწვავი	10,947	10,060
სხვა	250,559	95,443
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	**2,566,794**	**1,961,579**

19 ფინანსური ხარჯები, ნეტო

ქართული ლარი	2019	2018
საპროცენტო შემოსავალი	1,247,896	1,080,956
საპროცენტო ხარჯი	(11,746,768)	(7,220,889)
სავალუტო ზარალი შემცირებული შემოსულობებით, ნეტო	(5,843,834)	(2,670,129)
შემცირებული კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯებით	5,037,150	618,641
მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური ხარჯები სულ, ნეტო	**(11,305,556)**	**(8,191,421)**

კომპანიამ განახორციელა იმ სესხით სარგებლობის ხარჯების კაპიტალიზება, რომელიც ფინანსირებაზე წარმოიქმნება და პირდაპირ მიკუთვნებადია საინვესტიციო ქონების მშენებლობაზე.

20 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, ოფიციალური განაცხადები და სასამართლო გადაწყვეტილებები, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, ურთიერთსაწინააღმდეგოა და მრავალგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება. გადასახადები სხვადასხვა ორგანოების მიერ განხილვას და გამოძიებას ექვემდებარება, რომლებსაც აქვთ მკაცრი ჯარიმების და საპროცენტო ხარჯების დაწესების ძალაუფლება. საგადასახადო წელი ღიაა საგადასახადო ორგანოების მიერ შესამოწმებლად სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია აღნიშნული პერიოდი გაიზარდოს.

ამ გარემოებებმა შესაძლოა საქართველოში შექმნას საგადასახადო რისკები, რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ადეკვატურად შეასრულა ნაკისრი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების შესაბამისი ინტერპრეტაციის საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი უწყებების ინტერპრეტაციები შესაძლებელია განსხვავდებოდეს და ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი ეფექტი იქონიოს, თუკი აღნიშნულმა უწყებებმა წარმატებით განახორციელეს საკუთარი ინტერპრეტაციები.

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები : კომპანიას ნასესხები სახსრების უზრუნველყოფის სახით, სს საქართველოს ბანკში დაგირავებული აქვს შემდეგი აქტივები:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	8	68,839,478	68,299,809
ძირითადი საშუალებები		2,252,498	1,331,559
არამატერიალური აქტივები		39,859	10,907
სულ		**71,131,835**	**69,642,275**

კაპიტალ დანახარჯების ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას გააჩნია სახელშეკრულებო კაპიტალ დანახარჯების ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონებასთან და შეადგენს 11,319,713 ლარს (2018: 38,628,213 ლარი).

კომპანიას მიაჩნია, რომ სამომავლო წმინდა შემოსავალი და დაფინანსება საკმარისი იქნება ამ და ამგვარი ვალდებულებების დასაფარად.

შესაბამისობა შეთანხმებულ პირობებთან. კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებულ პირობებს, რომელიც უპირველესად დაკავშირებულია სს საქართველოს ბანკიდან ნასესხებს სახსრებთან. მსგავს პირობებთან შეუსაბამობამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის წეგატიური შედეგები, მატ შორის სესხით სარგებლობის ხარჯის ზრდა და დეფოლტის გამოცხადება.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია შესაბამისობაში იყო შეთანხმებულ პირობებთან.

გარემოს დაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. კომპანია პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში, მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს, არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

21 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი. კომპანიას გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის პროდუქციის საკრედიტო პირობებით გაყიდვების და სხვა კონტრაჰენტებთან ტრანზაქციების შედეგად, რაც ზრდის ფინანსურ აქტივებს.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი, ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოცემულ ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი კომპანიის სამეურნეო საქმიანობის უდიდესი რისკია; ამიტომ, ხელმძღვანელობა ყურადღებით ახორციელებს საკრედიტო რისკის მართვას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება რთულია და გულისხმობს მოდელების, რადგან რისკი იცვლება საბაზრო პირობების მიხედვით, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებსა და დროის გამოყენებას. აქტივების პორტფელის საკრედიტო რისკის შეფასება მოიცავს დეფოლტების ალბათობის დამატებით შეფასებას, ისევე როგორც დაკავშირებული კოეფიციენტებისა და პარტნიორებს შორის დეფოლტის კორელაციის შეფასებას.

ზღვრები. კომპანია თავისი საკრედიტო რისკის სტრუქტურას ქმნის პარტნიორებთან დაკავშირებით მისაღები რისკის ზღვრის დაწესებით. საკრედიტო რისკის ზღვრების დაწესება პროდუქტისა და დარგის მიხედვით ხელმძღვანელობის მიერ რეგულარულად მტკიცდება. მსგავსი რისკების დეტალური მონიტორინგი ხორციელდება და ექვემდებარება წლიურად, ან უფრო მეტი სიხშირით გადახედვას.

საკრედიტო ზღვრები ექვემდებარება ხელმძღვანელობის მიერ ანალიზსა და დამტკიცებას. იმისათვის, რათა განხორციელდეს საკრედიტო რისკისადმი დაქვემდებარების მონიტორინგი, რეგულარულად კეთდება ანგარიშები, რომლებიც დაფუძნებულია სტრუქტურიზებულ ანალიზზე მომხმარებლის ფინანსური წარმადობის თვალსაზრისით. უარყოფითი კრედიტუნარიანობის მქონე მომხმარებელთან წებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება მოეხსენება და განიხილება ხელმძრვანელობის მიერ. კომპანიის ხელმძღვანელობა განიხილავს პარტნიორების წარმადობას და ყურადღებას აქცევს ვადაგადაცილებულ ბალანსებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. *ECL* არის სამომავლო ფულადი ნაკადების ნაკლებობის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (მაგ., საკრედიტო ზარალის შეწონილი საშუალო, სადაც შეწონვისთვის გამოყენებულია მოცემული დროის პერიოდში დეფოლტის რისკების ხდომილებები). ECL-ის შეფასება მოუკერძოებელია და განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის განსაზღვრით. ECL-ის შეფასება ემყარება კომპანიის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: დეფოლტის ალბათობა ("PD"), დეფოლტის რისკი ("EAD"), ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში ("LGD") და დისკონტირების განაკვეთი.

დეფოლტის რისკი (EAD) არის სამომავლო დეფოლტის თარიღით რისკის შეფასება, რომელიც ითვალისწინებს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მოსალოდნელი რისკის ცვლილებებს, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს და დამტკიცებული საკრედიტო ხაზის მოსალოდნელ ათვისებას. დეფოლტის ალბათობა დროის მოცემულ პერიოდში დეფოლტის მოხდენის ალბათობის

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

შეფასებაა. ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში ("LGD") არის დეფოლტის დროს წარმოქმნილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება სხვაობას მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და იმ ფულად ნაკადებს შორის, რომელსაც მოსალოდნელია, რომ გამსესხებელი მიიღებს, უზრუნველყოფიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადის ჩათვლით. როგორ წესი, ის გამოისახება, როგორც EAD-ის პროცენტი. მოსალოდნელი ზარალი დისკონტირდება ამჟამინდელ ღირებულებამდე საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისთვის ან მასთან მიახლოებული მუხლისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელირება ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება, რაც წარმოადგენს ზარალს, რომელიც ყველა შესაძლო დეფოლტის მოვლენის შედეგად დადგა ფინანსური ინსტრუმენტის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. *12-თვიანი ECL* წარმოადგენს *მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL*-ის ნაწილს, რაც განპირობებულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში, ან ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი *მომსახურების ვადის პერიოდში*, თუ ეს წელზე ნაკლებია.

ECL, რომელიც ხელმძღვანელობის მიერ ამ ფინანსური ანგარიშგებებისთვისაა შეფასებული, წარმოადგენს შეფასებას დროის მომენტში, ნაცვლად ციკლის განმავლობაში შეფასებებისა, რომლებიც საზოგადოდ გამოიყენება რეგულირების მიზნებისთვის. ამ შეფასებებში ითვალისწინებენ *პერსპექტიულ ინფორმაციას*, ანუ ECL ასახავს ძირითადი მაკროეკონომიკური ცვლადების, რომლებიც გავლენას ახდენენ საკრედიტო რისკზე, ალბათობით შეწონილ ცვლილებას.

დეფოლტის ალბათობის შეფასების მიზნებისათვის კომპანია დეფოლტს განსაზღვრავს, როგორც სიტუაციას, როდესაც რისკი აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილი კრიტერიუმებიდან ერთ ან მეტ კრიტერიუმს:

- მსესხებლის სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღეზე მეტი ხნით არის ვადაგადაცილებული;
- მსესხებელი აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემული გადახდის არმოსალოდნელობის კრიტერიუმებს:
  - მსესხებელი გარდაიცვალა;
  - მოსალოდნელი ხდება, რომ მსესხებლის გაკოტრების პროცესი დაიწყება; და
  - სესხები შეძენილი იქნა, ან წარმოიქმნა დიდი ფასდათმობით, რაც ასახავს გაწეულ საკრედიტო ზარალს.

გამყიდვნების მიზნებისთვის კომპანიის დეფოლტის განმარტება სრულად მიესადაგება გაუფასურებული კრედიტის მქონე აქტივების განმარტებას. ზემოთ მოცემული განმარტება გამოიყენება კომპანიის ყველა სახის ფინანსური აქტივებისთვის.

იმის შეფასება, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან გაზრდას ("SICR"), ტარდება ინდივიდუალურად. SICR-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე, ქვემოთ მოცემული მაჩვენებლების მონიტორინგის გამოყენებით. ტარდება SICR-ის გამოვლენისთვის გამოყენებული კრიტერიუმების მონიტორინგი და მათი სათანადოობა პერიოდულად გადაისინჯება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ. მიიჩნევა, რომ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, როდესაც ფინანსური აქტივები 30 დღეზე მეტი ხნითა ვადაგადაცილებული და ამის უარყოფას ადგილი არ ჰქონია.

კომპანია მიიჩნევს, რომ ფინანსურმა ინსტრუმენტმა SICR განიცადა, როდესაც ქვემოთ მოცემული ხარისხობრივი, რაოდენობრივი ან შეკავების (backstop) კრიტერიუმებიდან ერთი ან მეტი დაკმაყოფილდება:

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

- 30 დღით ვადაგადაცილება; და
- კრედიტისადმი დაქვემდებარების რესტრუქტურიზაციის მოვლენა

წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ECL-ის დონე დამოკიდებულია იმაზე, მსესხებლის საკრედიტო რისკი გაიზარდა თუ არა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. ეს ECL-ის შეფასების სამ-ეტაპიანი მოდელია. ფინანსურ ინსტრუმენტს, რომლის კრედიტი გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ იზრდება თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, აქვს 12-თვიან ECL-ზე დაფუძნებული საკრედიტო რისკის ანარიცხი (1-ლი ეტაპი). თუ თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გამოვლინდა SICR-ის ზრდა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე, მაგრამ ის გაუფასურებული კრედიტის მქონედ არ მიიჩნევა და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. ფინანსური ინსტრუმენტის კრედიტის გაუფასურების შემთხვევაში ეს ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-3 ეტაპზე და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. აქტივის მე-3 ეტაპზე არსებობის შედეგია ის, რომ საწარმო წყვეტს მთლიანი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას და საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლისას იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გარეშე.

თუ არსებობს მტკიცებულება, რომ SICR-ის კრიტერიუმები აღარ არის დაკმაყოფილებული, მაშინ ინსტრუმენტს ისევ 1-ელ ეტაპზე აბრუნებენ. თუ რისკი მე-2 ეტაპზე გადაიტანება ხარისხობრივი მაჩვენებლის საფუძველზე, კომპანია ახორციელებს მონიტორინგს, ეს ინდიკატორი ისევ არსებობს თუ შეიცვალა.

კომპანია ECL-ის შეფასებას ინდივიდუალურ საფუძველზე ახორციელებს ყველა ტიპის ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის.

ECL-ის ინდივიდუალურად შეფასება ტარდება საკრედიტო ზარალის სხვადასხვა შესაძლო შედეგის შეფასების შეწონვით თითოეული შედეგის ალბათობით. კომპანია განსაზღვრავს სულ მცირე ორ შესაძლო შედეგს თითოეული შეფასებული სესხისთვის, საიდანაც ერთ-ერთი განაპირობებს საკრედიტო ზარალს, თუნდაც მსგავსი შედეგის ალბათობა ძალიან დაბალი იყოს. ინდივიდუალური შეფასება ძირითადად ეფუძნება.

როგორც წესი, ECL არის საკრედიტო რისკის შემდეგი პარამეტრების ნამრავლი: EAD, PD და LGD (რომლებიც განმარტებული და ახსნილია ზემოთ), რომელიც ახლანდელ ღირებულებამდე დისკონტირდება ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეშვეობით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების წინასწარი შეფასებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო [თვე / წელი]-სა და მომსახურების ვადის პერიოდისთვის, თითოეული რისკის ან კოლექტიური სეგმენტისთვის. ეს სამი კომპონენტი ერთმანეთზე მრავლდება და შესწორდება გადარჩენის ალბათობით (ანუ, რისკი დაიფარა ან დეფოლტს ჰქონდა ადგილი გასულ თვეში). ასე ეფექტურად გამოითვლება ECL თითოეული სამომავლო პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება საანგარიშგებო თარიღამდე და ჯამდება. ECL-ის გამოთვლებში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი არის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მისი მიახლოებითი მნიშვნელობა.

ECL მოდელებში ჩართული პერსპექტიული ინფორმაცია. ორივე, SICR-ის შეფასება და ECL-ის გამოთვლა გულისხმობს პერსპექტიული ინფორმაციის გამოყენებას. კომპანია გამოავლენს გარკვეულ ძირითად ეკონომიკურ ცვლადებს, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკსა და ECL-თან. საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი") მოწოდებულია კომპანიის მიერ და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ერთი წლის განმავლობაში.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკის კონცენტრაცია. კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციის რისკს. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მსხვილი კლიენტები მოიცავდნენ 5 კონტრაჰენტს (2018 წლის 31 დეკემბერი: 5 კონტრაჰენტი). სულ აგრეგირებული ნაშთი ამ მომხმარებლებისგან იყო 1,346,663 ლარი (2018 წლის 31 დეკემბერი: 1,023,916 ლარი) ან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი ოდენობის 34 % (2018 წლის 31 დეკემბერი: 54 %)

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან მიმართებით, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს ვალუტების მიხედვით და მთლიანობაში. მისი მონიტორინგიც ყოველთვიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკისადმი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს:

	2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
ქართული ლარი	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	6,567,266	(533,307)	6,033,959	3,607,893	(340,039)	3,267,854
აშშ დოლარი	10,794,197	(163,113,403)	(152,319,206)	9,350,775	(64,152,605)	(54,801,830)
ევრო	319,720	(29,708,576)	(29,388,856)	490,943	(32,134,100)	(31,643,157)
სულ	**17,681,183**	**(193,355,286)**	**(175,674,103)**	**13,449,611**	**(96,626,744)**	**(83,177,133)**

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ მონეტარულ აქტივებსა და ვალდებულებებს. არა-მონეტარული აქტივები არ მოიაზრება, როგორც არსებითი სავალუტო რისკის ზრდის გამომწვევი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია მოგება-ზარალის და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულად შესაძლებელი ცვლილებებისადმი კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით, როდესაც დანარჩენი ცვლადები უცვლელია:

ქართული ლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (2018: გაუფასურება 20%-ით)	(30,463,841)	(10,960,366)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით) (2018: გაუფასურება 20%-ით)	30,463,841	10,960,366
ევროს გაუფასურება 20%-ით) (2018: გაუფასურება 20%-ით)	(5,877,771)	(6,328,631)
ევროს გაუფასურება20%-ით) (2018: გაუფასურება 20%-ით)	5,877,771	6,328,631

დაქვემდებარება გამოთვლილია მხოლოდ მონეტარული ნაშთებისთვის, რომელიც დენომინირებულია კომპანიის ფუნქციური ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტებში.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიას გააჩნია გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავლენის რისკი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკები. ცხრილში ნაჩვენებია კომპანიის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიანი თანხა საბალანსო ღირებულებით, რომელიც დაჯგუფებულია საპროცენტო განაკვეთის სახელშეკრულებო გადაფასების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2019წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	4,670,274	2,138,731	12,911,426	19,720,431
სულ ფინანსური ვალდებულებები	27,077,919	53,331,102	112,946,265	193,355,286
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2019 წლის 31 დეკემბერს	**31,748,193**	**55,469,833**	**125,857,691**	**213,075,717**
2018 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	1,760,801	5,474,529	6,214,281	13,449,611
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(11,423,262)	(44,839,412)	(40,364,070)	(96,626,744)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2018 წლის 31 დეკემბერს	**(9,662,461)**	**(39,364,883)**	**(34,149,789)**	**(83,177,133)**

2019 წლის 31 დეკემბერს საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი რომ ყოფილიყო (2018 წ. 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, წლის მოგება იქნებოდა 1,361,564 ლარით (2018: 555,184 ლარით) მეტი, ძირითადად შედარებით დაბალი საპროცენტო ხარჯით ცვალებადგანაკვეთიან ვალდებულებებზე.

საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი რომ ყოფილიყო (2018 წ. 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, წლის მოგება იქნებოდა 2,004,949 ლარით (2018: 929,986 ლარით) ნაკლები, ძირითადად, შედარებით მაღალი საპროცენტო ხარჯით ცვალებადგანაკვეთიან ვალდებულებებზე.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ სანარმოს პრობლემები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანია ყოველდღიურად იღებს მოთხოვნებს თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე.

ლიკვიდურობის რისკის მართვას ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიური მონიტორინგით. კომპანია ცდილობს სტაბილური დაფინანსების ბაზის შენარჩუნებას, რაც, ძირითადად, მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები მათი დარჩენილი საკონტრაქტო დაფარვის ვადების მიხედვით.

დაფარვის ვადის ცხრილში ნაჩვენები ვალდებულებების თანხები წარმოადგენენ საკონტრაქტო, არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. მსგავსი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხებისაგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხები ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც დავალიანების თანხა არ არის დაფარული, გამეღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული პირობების მიხედვით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 13)	23,004,712	59,181,125	114,452,700	196,638,537
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 15)	5,891,683	538,207	-	6,429,890
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**28,896,395**	**59,719,332**	**114,452,700**	**203,068,427**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 13)	9,434,512	43,866,299	40,364,070	93,664,881
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 15)	1,988,750	973,113	-	2,961,863
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**11,423,262**	**44,839,412**	**40,364,070**	**96,626,744**

22 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვა. კაპიტალის მართვასთან დაკავშირებით კომპანიის მიზნებია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება აქციონერებისათვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის, ასევე, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა, რათა შეამციროს კაპიტალის ღირებულება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის კომპანიამ შეიძლება შეცვალოს აქციონერებისათვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს მას კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. კაპიტალის ის ოდენობამ, რომელიც კომპანიის მიერ იყო მართული 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგინა 19,734,394 ლარი (2018 წლის 31 დეკემბერი: 13,294,736 ლარი).

23 რეალური ღირებულების შეფასება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი რესურსი დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ., ფასები) ან ირიბად (მაგ., წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ დაუკვირვებადი მონაცემები). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს განსჯას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან

23 რეალური ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება მე-3 დონეა. შეფასების მონაცემის მნიშვნელობა ფასდება, მთლიანობაში რეალური ღირებულების შეფასების საპირისპიროდ.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულება უნდა გამჟღავნდეს. აქტივებისთვის, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება შემდეგია:

	2019 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	3,759,881	-	3,759,881
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	113,482	-	113,482
- გაცემული სესხები	-	13,361,053	-	13,361,053
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	82,175	-	-	82,175
სულ აქტივები	**82,175**	**17,234,416**	**-**	**17,316,591**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	186,925,396	-	186,925,396
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	122,254	-	122,254
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	6,307,636	-	6,307,636
სულ ვალდებულებები	**-**	**193,355,286**	**-**	**193,355,286**

	2018 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	1,694,095	-	1,694,095
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	53,488	-	53,488
- გაცემული სესხები	-	11,637,084	-	11,637,084
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	64,944	-	-	64,944
სულ აქტივები	**64,944**	**13,384,667**	**-**	**13,449,611**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	93,664,881	-	93,664,881
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	138,816	-	138,816
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	2,823,048	-	2,823,048
სულ ვალდებულებები	**-**	**96,626,745**	**-**	**96,626,745**

23 რეალური ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. მცოცავი განაკვეთის ინსტრუმენტების, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, რეალური ღირებულება უტოლდება მათ საბალანსო ღირებულებას. არაკოტირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტები შეფასებულია სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. მცოცავ-განაკვეთიანი ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღება მოსალოდნელია რომ იქნება მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით დისკონტირებული, ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაჰენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების, გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები შეფასებულ იქნა მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, დისკონტირებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკები და დარჩენილი დაფარვის ვადები აქვთ.

24 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9-ით „ფინანსური ინსტრუმენტები", ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია შემდეგ კატეგორიებად: (a) ფინანსური აქტივები FVTPL-ით; (b) სავალო ინსტრუმენტები FVOCI-ით, (c) წილობრივი ინსტრუმენტები FVOCI-ით და (c) ფინანსური ინსტრუმენტები ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს ორი ქვე-კატეგორია აქვს: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

25 საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ნასესხები სახსრები. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების თარიღის მდგომარეობით, კომპანიამ აითვისა 1,825,000 აშშ დოლარი მისთვის არსებული სს საქართველოს ბანკის საკრედიტო ხაზიდან. ნასესხები სახსრები ატარებს 7%-იან სახელშეკრულებო წლიურ საპროცენტო განაკვეთს.

COVID-19. 2019 წლის ბოლოს ჩინეთში გავრცელდა ინფორმაცია ახალი ვირუსის, სახელწოდებით COVID-19 (კორონავირუსი), შესახებ. საანგარიშგებო წლის ბოლოსთვის უცნობი ვირუსის მზოლოდ რამდენიმე შემთხვევა ეცნობა მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციას. 2020 წლის დასაწყისში ვირუსი გავრცელდა მსოფლიო მასშტაბით, რამაც ბიზნესზე ნეგატიური გავლენა მოახდინა. მენეჯმენტი განიხილავს აღნიშნულ მოვლენას საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არამაკორექტირებელ მოვლენად.

2020 წლის 21 მარტს კომპანია იძულებული იყო დაეხურა მის მოლებში არსებული ყველა მაღაზია სუპერმარკეტების, აფთიაქების და ბანკების ფილიალების გამოკლებით საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული რეგულაციებისა და შეზღუდვების მიხედვით. 2020 წლის 21 აპრილამდე, ხელმძღვანელობა

25 საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

გააგრძელებს პოტენციური გავლენის მონიტორინგს და მიიღებს ყველა შესაძლო ზომას ნებისმიერი გავლენის თავიდან ასაცილებლად.

ვინაიდან სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ გავრცელების კომპანიაზე პოტენციური გავლენის რაოდენობრივი შეფასებები არაპრაქტიკულია. გავლენა ჩართული იქნება კომპანიის გაუფასურებებსა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში 2020 წელს.

26 საღრიცხვო პოლიტიკა იჯარებზე 2019 წლის 1 იანვრამდე

საღრიცხვო პოლიტიკა, რომელიც ეხება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ შესადარის პერიოდს და რომელიც შეიცვალა ფასს 16, *იჯარა*-ს ძალაში შესვლის შედეგად, შემდეგია:

საოპერაციო იჯარა. როდესაც კომპანია მოიჯარეა და საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არ გადაეცემა კომპანიას მეიჯარის მიერ, მაშინ იჯარის მთლიანი გადახდები იჯარის მომსახურების ვადის განმავლობაში წრფივი მეთოდით აისახება მოცემული წლის მოგება-ზარალში. იჯარის ვადა არის უწყვეტი პერიოდი, რომლისთვისაც მოიჯარემ ხელშეკრულება გააფორმა მოცემული აქტივის იჯარით გაცემაზე, იმ დამატებით ვადასთან ერთად, რომლის განმავლობაშიც მეიჯარეს ამ აქტივის იჯარით ფლობის გაგრძელების ოფციონი აქვს, შემდგომი გადახდებით თუ გადახდების გარეშე, როდესაც საიჯარო ურთიერთობის დაწყებისას გონივრულად სარწმუნოა, რომ მეიჯარე გამოიყენებს ამ ოფციონს.

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია

მმართველობითი ანგარიშგება

შინაარსი:

მოკლე ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

კომპანია: აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
იურიდიული ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404851503
ძირითადი საქმიანობა: სავაჭრო ცენტრების მართვა

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია (შემდგომში "კომპანია"), არის უმრავი ქონების დეველოპერი კომპანია, რომელიც დარეგისტრირდა 2010 წელს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია. კომპანია ფლობს სამ სავაჭრო ცენტრს, კერძოდ ქავთარაძის, ვაჟა-ფშაველას და გლდანის სითი მოლებს. მისი ძირითადი საქმიანობა მოიცავს სავაჭრო ცენტრებში მის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარით გაცემას, ქონების მენეჯმენტსა და მოვლა-პატრონობას

ცენტრები წარმოდგენილია 300-ზე მეტი მაღაზიით, მათ შორისაა როგორც საერთაშორისოდ აღიარებული ბრენდები და საცალო მოვაჭრეები, ასევე ადგილობრივი მწარმოებლები, მათ შორის სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების ობიექტები და სხვა.

ბოლო წლების მონაცემებით, ცენტრების დატვირთვის პროცენტი მწვერვალს აღწევს. კომპანია აქტიურად არის ჩართული ევროკავშირის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან ერთად (EBRD) პროგრამებში ქვეყნის მასშტაბით. ერთერთი პროგრამა უკავშირდებოდა ენერგო-ეფექტურობას (ენერგოკრედიტი) და ასევე EGP პროგრამას, რომელიც საშუალო ზომის კომპანიებისთვის სრული საკონსულტაციო მომსახურების გაწევას უზრუნველყოფდა. ასევე, კომპანია წარმატებით თანამშრომლობს ფინანსურ ინსტიტუტებთან. 2019 წელს, კომპანიის შემოსავალმა 26,492,369 ლარი შეადგინა, აქედან წმინდა მოგება 6,439,658 ლარი იყო.

კომპანიის სამომავლო განვითარების გეგმები

2018 წელს, კომპანიამ ახალ პროექტში ინვესტირება დაიწყო, რომელიც ქავთარაძის სავაჭრო ცენტრის ულტრა თანამედროვე ბიზნეს ცენტრად გაფართოებას ისახავდა მიზნად. სავაჭრო ცენტრი გაიხსნა 2019 წლის 26 ოქტომბერს, მისი საერთო სივრცის ფართობი დაახლოებით 120,000 კვადრატული მეტრია. მისი არსით, სავაჭრო ცენტრი მულტიფუნქციური კომპლექსია ინოვაციური დიზაინით. ენერგო-ეფექტური სივრცე, რომელიც აღჭურვილია ისეთი თანამედროვე ტექნოლოგიებით, რომელიც აკმაყოფილებს საერთაშორისო და ადგილობრივ სტანდარტებს. მოლი აერთიანებს სხვადასხვა ტანსაცმლის, ფეხსაცმლის, აქსესუარების, ტრიკოტაჟის, ავეჯის, კაფეების, რესტორნების, საქართველოში ყველაზე დიდი კინოთეატრების, ბოულინგის, სპორტ-დარბაზებისა და ა.შ. ბრენდებს. სავაჭრო ცენტრში ასევე განთავსებულია ორსართულიანი პარკინგის სივრცე, რომელიც გათვლილია 1,500 ავტომობილზე.

2020 წლის გეგმებია „ა" კლასის ბიზნეს ცენტრის მშენებლობა (რომელიც ჯერ კიდევ დაუმთავრებელი მშენებლობა იყო 2019 წლის ბოლოსთვის) და ბავშვებისთვის უნიკალური კონცეფციის მქონე სათამაშო სივრცის გახსნა. მთლიანი პროექტი გაწერილია იმისათვის, რომ იქონიოს მნიშვნელოვანი დადებითი გავლენა კომპანიის ფინანსურ წარმადობასა და ბრენდის ცნობადობაზე.

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია არის კომპანია მაღალი სოციალური პასუხისმგებლობით; მისი მიზანია შექმნას ყველაზე თანამედროვე კომერციული სივრცე, რომელიც თანხვედრაშია საერთაშორისო

სტანდარტებთან, სადაც საერთაშორისოდ აღიარებული და ადგილობრივ მერჩენდაიზერებს შეეძლებათ იმუშაონ სრული დატვირთვით.

კომპანია მიზნად ისახავს წამყვანი ბრენდებისა და ქართველი მეწარმეების საერთო სივრცეში ინტეგრაციას მათი საერთო თანამშრომლობის, გამოცდილების გაცვლის, საუკეთესო გამოცდილებების მხარდასაჭერად სამეწარმეო საქმიანობებისა და მიდგომების ორგანიზების უზრუნველსაყოფად.

კომპანიის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა

.კომპანიის სწრაფმა განვითარებამ, სავაჭრო ნიშნების რაოდენობის ზრდამ , 2018 წელს ახალი ფართების აშენებამ და 2019 წელს ბიზნეს ცენტრის აშენებამ დღის წესრიგში დააყენა ახალი ცენტრალიზებული პროგრამული უზრუნველყოფის დანერგვა, რომელიც რესურსების ეფექტურად გამოყენების და მეტად პროდუქტიული სამუშაო გარემოს შექმნის საშუალებას იძლევა. 2018 წელს კომპანიამ განახორციელა SAP ბიზნეს გადაწყვეტილება - SAP ბიზნეს ერთი - ახალი ERP სისტემისთვის. პლატფორმა აერთიანებს ყველა დეპარტამენტის საქმიანობას ერთიან სისტემაში, რაც კომპანიაში პროცესების ავტომატიზაციის საშუალებას იძლევა და, შესაბამისად, ამცირებს საოპერაციო ხარჯებს.

ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ

კომპანიის საკუთრებაში არსებული სამი სავაჭრო ცენტრის ადგილმდებარეობებია - საბურთალო (ქავთარაძის ქ. №1), სადაც წარმოდგენილია სითი მოლ ქავთარაძე და სითი მოლ ვაჟა, ასევე გლდანი (ხიზანიშვილის ქ. №1), ხოლო ადმინისტრაციული ოფისი მდებარეობს კოსტავას ქუჩა №47 / 57-ში, თუმცა ის ბიზნეს ცენტრში გადადის მას შემდეგ, რაც იგი მზად იქნება გამოსაყენებლად.

მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

კომპანიის სტრუქტურიდან და საქმიანობიდან გამომდინარე, საინტერესოა რამდენიმე ფინანსური მაჩვენებელი.

ფინანსური ინდიკატორების 2019 წლისათვის

	ინდიკატორი	თანხა ლარებში
1.	ამონაგები	26,492,369
2.	საოპერაციო მოგების მარჯა (EBIT)[1]	68%
3.	წმინდა მოგების მარჯა[2]	24%
4.	მრუნვა კაპიტალზე (ROE)[3]	39%
5.	ვალი აქტივების მიმართ[4]	87%

[1] საოპერაციო მოგების მარჯა (EBIT) = საოპერაციო მოგება / შემოსავალი
[2] წმინდა მოგების მარჯა = მთლიანი მოგება /შემოსავალი
[3] მრუნვა კაპიტალზე = წმინდა მოგება/ საშუალო კაპიტალი
[4] ვალი აქტივების მიმართ = სესხი / აქტივები

შემდეგი ინდიკატორები დაკავშირებულია კომპანიის შემოსავლისა და მომგებიანობის ანალიზთან:

1. კომპანიის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ფინანსური მაჩვენებელია მისი შემოსავლები. შემოსავალი, რომელიც კომპანიამ 2019 წელს გამოიმუშავა, შეადგენს 26,492,369 ლარს (2018 წელს - 19,311,822 ლარი). 2019 წელს შემოსავლის ზრდა 2018 წელთან შედარებით 37% იყო (18% 2017 წლიდან 2018 წლამდე), რაც ძალიან მაღალია ინდუსტრიის სხვა წარმომადგენლებთან შედარებით. ხელმძღვანელობის თანახმად, შემოსავლის ზრდა გამოწვეულია საერთაშორისო ბრენდებთან თანამშრომლობით, სახელშეკრულებო პირობების გაუმჯობესებით და მომსახურების მაღალი დონით.

2. 2019 წლის საოპერაციო მოგების მარჯა 68% იყო, რომელიც კომპანიის ოპერაციული ხარჯების გადახდის შემდეგ დარჩენილ შემოსავლების ნაწილს აჩვენებს, ოპერაციული ხარჯები მოიცავს ცენტრების პირდაპირ ოპერაციულ ხარჯებთან დაკავშირებულ ხარჯებს და საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებს.

3. კომპანიისთვის წმინდა მოგების მარჯა 24%-ია. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ბიზნესი მისი პროდუქციის ფასწარმოქმნას და ხარჯების სათანადო კონტროლს სწორად ახორციელებს

4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE) - ეს სპეციფიური მაჩვენებელი განსხვავებულია სხვადასხვა ინდუსტრიებისთვის. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კაპიტალზე ბრუნვა 39 % მისაღებია.

5. ვალის კოეფიციენტი გვაძლევს საერთო წარმოდგენას კომპანიის მიერ გამოყენებულ ლევერიჯის თანხის ოდენობაზე. მნიშვნელოვანია კომპანიის კრედიტუნარიანობის კუთხით გათვალისწინება, რომელთაგან ერთერთიც აქტივების თვალსაზრისით ვალის (სესხის) წილია.

6. ვალის აქტივებთან თანაფარდობა 2019 წელს უტოლდება 87%-ს (85% 2018 წელს), რაც საკმაოდ მაღალია, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ კომპანია მსხვილმასშტაბიანი პროექტის განხორციელების/დაწერგვის პროცესში იყო (2018 და 2019 წლებში) და დაფინანსება ნაწილობრივ მოპოვებული იქნა ფინანსური ინსტიტუტიდან, ხელმძღვანელობა თანაფარდობას გონივრულად მიიჩნევს

არაფინანსური ინდიკატორები

დასაქმებულ პირთა სტატისტიკა

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მიერ 2019 წელს დასაქმებული პირთა რაოდენობა იყო 75. ყველა მათგანი დასაქმებულია თბილისში, საქართველოს დედაქალაქში,

თანამშრომლები შემდეგ კატეგორიებად შეიძლება დაიყოს: (1) ადმინისტრაცია და (2) სავაჭრო ცენტრები. ადმინისტრაციაში დასაქმებული ქალების რაოდენობა თითქმის ორჯერ აღემატება იმავე კატეგორიაში დასაქმებული მამაკაცების რაოდენობას, თუმცა ამის საწინააღმდეგო თანაფარდობაა სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულებთან შედარებით. ეს სავაჭრო ცენტრების სპეციფიკიდან გამომდინარეობს.

დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2019 წელს კომპანიას არ შეუძენია საკუთარი აქციები.

კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია მოიჯარეებთან უმეტესწილად ერთიდაიმავე პირობებით მუშაობს, თუმცა არსებობს შემთხვევები, როდესაც კომპანია კონტრაჰენტის გადახდისუნარიანობას და სხვა ინდიკატორების ანალიზს ახორციელებს სახელშეკრულებო პირობების შესაცვლელად

მთავარი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკის მართვის კუთხით

მთავარი რისკები და გაურკვევლობები უკავშირდება სავალუტო, საპროცენტო და ლიკვიდობის რისკებს.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა ადგენს ზღვარს რისკის დაქვემდებარებაზე ვალუტის მიხედვით და მთლიანად. ეს პოზიციები ყოველთვიურ მონიტორინგს ექვემდებარება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკისადმი დაქვემდებარება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს:

	2019 წლის 31 დეკემბერი			2018 წლის 31 დეკემბერი		
ქართული ლარში	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	6,567,266	(533,307)	6,033,959	3,607,893	(340,039)	3,267,854
აშშ დოლარი	10,794,197	(163,113,403)	(152,319,206)	9,350,775	(64,152,605)	(54,801,830)
ევრო	319,720	(29,708,576)	(29,388,856)	490,943	(32,134,100)	(31,643,157)
სულ	**17,681,183**	**(193,355,286)**	**(175,674,103)**	**13,449,611**	**(96,626,744)**	**(83,177,133)**

ზემოთ მოცემული ანალიზი მხოლოდ მონეტარულ აქტივებს და ვალდებულებებს მოიცავს. გათვალისწინებული არ არის, რომ არამონეტარული აქტივები გაზრდის არსებით სავალუტო რისკს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების გავრცელებულ დონეებში რყევების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს კომპანიის დაქვემდებარებას საპროცენტო განაკვეთის რისკისადმი. ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აგრეგირებულ თანხებს მათი საბალანსო ღირებულებით, რაც კლასიფიცირებულია სახელშეკრულებო პროცენტების გადაანგარიშებას ან დაფარვის ვადებს შორის უფრო ადრინდელით.

ეკრანული ლარში	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2019 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	4,670,274	2,138,731	12,911,426	19,720,431
სულ ფინანსური ვალდებულებები	27,077,919	53,331,102	112,946,265	193,355,286
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**31,748,193**	**55,469,833**	**125,857,691**	**213,075,717**
2018 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	1,760,801	5,474,529	6,214,281	13,449,611
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(11,423,262)	(44,839,412)	(40,364,070)	(96,626,744)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(9,662,461)**	**(39,364,883)**	**(34,149,789)**	**(83,177,133)**

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საპროცენტო განაკვეთი რომ ყოფილიყო 200 საბაზისო პუნქტით უფრო დაბალი (2018: 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, ამ პერიოდის მოგება იქნებოდა 1,361,564 ლარით (2018: 555,184 ლარით) მეტი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო განაკვეთებზე უფრო დაბალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

პროცენტი რომ 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი ყოფილიყო (2018: 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, მოგება იქნებოდა 2,004,949 ლარით (2018: 929,986 ლარით) უფრო დაბალი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო ვალდებულებებზე უფრო მაღალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანიას პრობლემები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანია ყოველდღიურად იღებს მოთხოვნებს მის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიურ მონიტორინგს. კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური საფინანსო ბაზა, რომელიც უპირველესად შედგება ნასესხების სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან

COVID-19-ის გავრცელებასთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა COVID-19 –ის (კორონავირუსის)გავრცელებას და მის უარყოფით გავლენას საბალანსო უწყისის შემდგომ არაკორექტირებად მოვლენად მიიჩნევს.

2020 წლის 21 მარტს კომპანია იძულებული იყო დაეხურა ყველა მაღაზია მოლებში, სუპერმარკეტების, აფთიაქებისა და ბანკის ფილიალების გარდა, საქართველოს მთავრობის რეგულაციებისა და დაწესებული შეზღუდვების მიხედვით. 2020 წლის 21 აპრილამდე, კომპანია მისი საოპერაციო ხარჯების დაფარვას ღია მაღაზიებიდან გამომუშავებული ფულადი სახსრებით ახერხებს. ამასთან, ნასესხები თანხების დაფარვა ბანკთან მოლაპარაკების შედეგად ექვსი თვით შეჩერდა.

მიუხედავად საგანგებო მდგომარეობისა, ახალი ბიზნეს ცენტრის მშენებლობა კვლავ მიმდინარეობს. კომპანიის გეგმის მიხედვით.

რადგანაც სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, ხელმძღვანელობა მიზანშეწონილად არ მიიჩნევს ვირუსის გავრცელების კომპანიაზე პოტენციური გავლენის რაოდენობრივი შეფასების განხორციელებას, ეს გავლენა გათვალისწინებული იქნება კომპანიის გაუფასურებისა და საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში 2010 წელს.

2020 წლის 7 აპრილი

ლევან მესხელიძე
გენერალური დირექტორი

404851503

IG DEVELOPMENT GEORGIA

ნატალია კობერიძე
ფინანსური დირექტორი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N200426900
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	09.07.2020 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	სალომე სალუქვაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქ. #13, I სართული, კომერციული ფართი #4, 3ა
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	597999990
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	74950165841220

ორიათას ოცი წლის ცხრა ივლისს, მე, სალომე სალუქვაძე, ნოტარიუსი ქ. თბილისში, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ქ. თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქ. #13, 1 სართული, კომერციულ ფართ #4, 3ა-ში, ვამოწმებ თარჯიმნის ქეთევან ბეჟიტაშვილის, დაბ. 09.04.1973წ. პირადი #01018003510, პირადობის მოწმობა #11IB13032 /დიპლომი #AA 0067541, გაცემული ილია ჭავჭავაძის სახელობის თბილისის ენისა და კულტურის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ 2001წ./ ხელმოწერის ნამდვილობას, მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტის - მპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა 2019წლის 31 დეკემბერი, თარგმანზე. მე ნოტარიუსმა გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმნის სისწორეზე. მან დამიდასტურა, რომ ჯეროვნად ფლობს ინგლისურ ენას და უზრუნველყოფს თარგმნის სიზუსტეს. თარგმანი შესრულებულია ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე.

გადახდილია საზღაური: "სანოტარო მოქმედებათა შესრულულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატასათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს მიღებული #507-ე დადგენილების 31.3-ე მუხლის თანახმად 118.00 ლარი და 39.1. მუხლის თანახმად ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციისათვის 2.00 ლარი. სულ გადახდილია 120 (ასოცი) ლარი.

ნოტარიუსი სალომე სალუქვაძე
