

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია

კონსოლიდირებული შუალედური

არა-აუდირებული

ფინანსური ანგარიშგება

2024 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით

სარჩევი

კონსოლიდირებული შუალედური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
კონსოლიდირებული შუალედური მოგება-ზარალის ანგარიშგება	5
ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული შუალედური ანგარიშგება	6
კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებული შუალედური ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული შუალედური ანგარიშგების ახნა-განმარტებითი შენიშვნები	9

კონსოლიდირებული შუალედური ფინანსური მდგომარეობის
ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2024 (არააუღირებული)	30 ივნისი 2023 (არააუღირებული)	31 დეკემბერი 2023 (აუღირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუღირებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო უძრავი ქონება	187,775,503	182,424,814	184,228,193	181,954,373
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	13,521,029	14,743,595	14,132,312	15,354,877
ძირითადი საშუალებები	4,427,657	4,414,990	4,830,490	4,916,014
არამატერიალური აქტივები	171,203	160,261	174,760	66,676
გაცემული სესხები	43,760,713	30,125,544	27,525,895	20,241,162
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	582,320	788,187	582,320	1,050,331
სულ გრძელვადიანი აქტივები	250,238,425	232,657,391	231,473,970	223,583,433
მიმდინარე აქტივები				
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	116,277,644	80,974,710	100,024,496	74,655,903
მარაგები	518,453	427,627	320,607	422,308
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	3,401,156	-	-	-
გაცემული სესხები	11,230,982	3,508,785	6,091,381	12,259,710
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	19,721,578	14,586,966	16,262,065	9,174,665
შეზღუდული ფულადი სახსრები	6,777,660	11,027,810	6,222,420	854,494
ფული და ფულის ეკვივალენტები	34,075,279	15,510,961	33,399,980	9,440,109
სულ მიმდინარე აქტივები	192,002,751	126,036,859	162,320,949	106,807,189
სულ აქტივები	442,241,177	358,694,250	393,794,919	330,390,622
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
სააქციო კაპიტალი	8,813,899	8,813,899	8,813,899	8,813,899
გაუნაწილებელი მოგება	164,673,130	121,285,333	138,250,385	91,959,118
სულ კაპიტალი	173,487,029	130,099,232	147,064,284	100,773,017

ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები	1,143,870	1,237,299	1,190,584	1,284,013
ნასესხები სახსრები	112,799,142	121,772,573	142,953,708	176,285,445
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	3,873,616	2,070,424	3,568,140	1,880,057
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	117,816,628	125,080,296	147,712,432	179,449,515
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	50,182,511	53,674,685	21,848,101	34,297,299
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსი	93,039,106	42,047,415	67,995,732	6,907,037
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები	-	2,635,629	-	2,635,631
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,715,902	5,055,380	6,035,702	5,357,351
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	-	101,613	3,138,667	970,772
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	150,937,519	103,514,724	99,018,202	50,168,090
სულ ვალდებულებები	268,754,147	228,595,018	246,730,635	229,617,605
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	442,241,177	358,694,250	393,794,919	330,390,622

ლევან მესხელი
დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები	1,143,870	1,237,299	1,190,584	1,284,013
ნასესხები სახსრები	112,799,142	121,772,573	142,953,708	176,285,445
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	3,873,616	2,070,424	3,568,140	1,880,057
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	117,816,628	125,080,296	147,712,432	179,449,515
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	50,182,511	53,674,685	21,848,101	34,297,299
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსი	93,039,106	42,047,415	67,995,732	6,907,037
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები	-	2,635,629	-	2,635,631
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,715,902	5,055,380	6,035,702	5,357,351
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	-	101,613	3,138,667	970,772
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	150,937,519	103,514,724	99,018,202	50,168,090
სულ ვალდებულებები	268,754,147	228,595,018	246,730,635	229,617,605
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	442,241,177	358,694,250	393,794,919	330,390,622



ლევან მესხელი
დირექტორი




ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული შუალედური მოგება-ზარალის ანგარიშგება

მოგება-ზარალის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2024 (არააუდირებული)	30 ივნისი 2023 (არააუდირებული)	31 დეკემბერი 2023 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდირებული)
ამონაგები	46,021,202	39,633,799	87,991,078	80,186,356
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	(10,193,334)	(5,706,048)	(17,204,907)	(14,814,921)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(4,853,862)	(4,566,022)	(13,384,855)	(9,356,383)
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა ნეტო	611,529	52,945	823,590	(1,431,669)
საოპერაციო მოგება	31,585,535	29,414,674	58,224,906	54,583,383
<i>საოპერაციო მოგების მარჟა</i>	<i>69%</i>	<i>74%</i>	<i>66%</i>	<i>68%</i>
გაცემულ სესხებზე საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	(1,557,842)	-	(3,728,386)	(10,028,945)
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	(6,447,945)	(1,071,391)	(7,071,841)	12,927,556
სხვა შემოსავალი, ნეტო	2,842,997	982,933	2,272,162	449,096
მოგება დაბეგვრამდე	26,422,746	29,326,216	49,696,841	57,931,090
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	(510,836)	(1,370,743)
წმინდა მოგება	26,422,746	29,326,216	49,186,005	56,560,347
<i>წმინდა მოგების მარჟა</i>	<i>57%</i>	<i>74%</i>	<i>57%</i>	<i>70%</i>

ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული შუალედური ანგარიშგება

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2024 (არააუღირებული)	30 ივნისი 2023 (არააუღირებული)	31 დეკემბერი 2023 (აუღირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუღირებული)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან				
მოგება მოგების გადასახადამდე	26,422,746	29,326,216	49,696,841	57,931,090
კორექტირებები:				
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,702,360	2,602,436	5,390,038	5,037,413
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	1,557,842	-	4,127,122	10,114,468
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	611,283	611,282	1,222,565	1,219,215
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხი	-	-	(2,635,631)	229,615
ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი, ნეტო	6,447,945	1,071,391	7,071,841	(12,927,556)
წმინდა ზარალი სავალუტო სხვაობებიდან	(611,529)	(52,945)	(823,589)	1,431,669
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე	37,130,646	33,558,380	64,049,186	63,035,914
საოპერაციო აქტივების (ზრდა) / შემცირება				
სავაჭრო მოთხოვნებში	(3,459,218)	(5,150,158)	(7,018,126)	(3,181,782)
მარაგებში	(197,846)	(5,319)	101,701	(33,243)
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებულ ავანსებში	25,043,374	35,065,565	61,088,695	6,907,037
წინასწარ გადახდილ გადასახადებში	(6,539,823)	(869,159)	2,167,895	1,402,151
მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში	(16,253,148)	(6,318,807)	(25,368,593)	(654,768)

მოიჯარეებისგან მიღებულ ავანსებში	305,476	414,875	1,688,083	2,387,918
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,617,153	(493,738)	1,011,508	1,953,887
გადახდილი პროცენტი, ნეტო	(6,600,840)	(7,760,642)	(14,718,274)	(12,416,339)
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	-	(510,836)	(1,370,743)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	31,045,774	48,440,997	82,491,240	58,030,032
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან				
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	(138,730)	(173,920)	(1,062,642)	(1,111,640)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	(5,745,189)	(2,438,533)	(6,604,641)	(3,647,221)
გასავითარებელი მიწის შესყიდვა	-	-	-	(66,179,612)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	(6,075)	(93,186)	(112,564)	(85,773)
შეზღუდული ფულის განთავსება	(396,708)	(10,173,317)	(5,274,891)	(854,494)
სესხების გაცემა	(18,958,063)	(1,525,925)	(1,928,987)	(14,085,337)
გაცემული სესხების დაბრუნება	-	372,313	719,969	46,362
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(25,244,765)	(14,032,568)	(14,263,757)	(85,917,715)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან				
წმინდა შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	(5,668,037)	(28,147,824)	(41,770,272)	45,182,297
აქციონერებისთვის გადახდილი დივიდენდები	-	-	(2,894,737)	(5,750,000)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(5,668,037)	(28,147,824)	(44,665,009)	39,432,297
ვალუტის კურსის გავლენა ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე	542,327	(189,754)	397,397	(2,812,920)
საწყისი ფული და ექვივალენტები	33,399,980	9,440,109	9,440,109	708,415
საბოლოო ფული და ექვივალენტები	34,075,279	15,510,961	33,399,980	9,440,109

კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებული შუალედური
ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი შენატანი კაპიტალში	გაუნაწილებელი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	200	8,813,699	91,959,118	100,773,017
წლის მოგება	-	-	49,186,005	49,186,005
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(2,894,737)	(2,894,737)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	200	8,813,699	138,250,386	147,064,285
მოგება 2024 წლის ივნისის მდგომარეობით	-	-	26,422,746	26,422,746
სხვა	-	-	-	-
ნაშთი 2024 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით	200	8,813,699	164,673,132	173,487,031

კონსოლიდირებული შუალედური ანგარიშგების ახნა- განმარტებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია

შპს აი ჯი დეველოპმენტ 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.

2024 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელი იყო შპს აი ჯი ინთერნეშენალ, რომელიც რეგისტრირებულია ამერიკის შეერთებულ შტატებში და კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი იყო მინდია საბანაძე.

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას ჰყავს შვილობილი კომპანია - შპს სითი დეველოპმენტ, რომელიც დაარსდა საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით 405463225.

ძირითადი საქმიანობა. შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას მთავარი საქმიანობა ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემაა ორ სავაჭრო ცენტრში: „სითი მოლი საბურთალო“, „სითი მოლი გლდანი“ და ბიზნეს ცენტრ „სითი თაურში“. ყველა მოლს ერთდროულად 300-ზე მეტი მაღაზია აქვს, მათ შორის სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების რესტორნები, ტანსაცმლისა და სხვა მაღაზიები, ხოლო რაც შეეხება შვილობილ კომპანიას, მისი ძირითადი საქმიანობა მოიცავს დეველოპერულ მშენებლობას.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საქმიანობის ადგილია ვაჟა ფშაველას გამზირი, 70, თბილისი, საქართველო.

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

2. შედგენის საფუძველი

აღნიშნული კონსოლიდირებული შუალედური ფინანსური ანგარიშგება არააუდირებულია და ეფუძნება მხოლოდ და მხოლოდ მენეჯმენტის გათვლებს.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის მეტოდით. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო

პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

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 ჯგუფის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტაა.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის თანხით ან გაუფასურებით, 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 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 ამოიდება 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. აქტივისთვის გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანუღირდება, 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

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონება არის ჯგუფის მიერ ფლობილი ქონება საიჯარო შემოსავლის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდისთვის ან ორივე მიზნისათვის და რომელიც არ არის ჯგუფის 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, ჯგუფი 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 ანუღირდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსასაზღვრად გამოყენებული დაშვებების შემდგომ ცვლილებებს.

ცვეთა. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების მუხლების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, მათი ღირებულების ნარჩენ ღირებულებაზე გადასანაწილებლად, მათი დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
საინვესტიციო ქონება:	
შენობა-ნაგებობები	50
პარკინგი და მასთან დაკავშირებული სისტემები	20
ესკალატორები, HVAC და ელექტრო სისტემები	10
ძირითადი საშუალებები:	
ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	5-15
მანქანა-დანადგარები	5-10
ავტომობილები	3-10
ავეჯი და მოწყობილობები	3-5

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც ჯგუფი 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 ჯგუფმა 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 (15-დან 25 წლამდე).

არამატერიალური აქტივები. ჯგუფის ყველა არამატერიალურ აქტივს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა გააჩნია და ძირითადად მოიცავს კაპიტალიზებულ ბუღალტრულ პროგრამულ უზრუნველყოფას. შექმნილი ბუღალტრული პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიები კაპიტალიზდება მათი შექმნისა 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, უმაღლეს ღირებულებამდე.

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 განლავთ ბაზარი, სადაც აქტივთან ან

ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისად ხშირად და ინტენსიურად ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

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. საწყისი 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. ჯგუფი 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 ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების წარმოსაქმნელად - ჯგუფის მიზანია (i) ფინანსური აქტივების ფლობა სახელმეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით (‘სახელმეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად ფლობილი’), თუ (ii) როგორც სახელმეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება, ისე აქტივების გაყიდვიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადების მიღება (‘სახელმეკრულებო 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’).

ჯგუფის აქტივებისთვის (პორტფელის დონეზე) ბიზნეს მოდელი განისაზღვრება ჯგუფის მიერ შეფასების თარიღით ხელმისაწვდომი პორტფელისთვის დადგენილი მიზნების მისაღწევად განხორციელებული საქმიანობის შესახებ შესაფერისი მტკიცებულების საფუძველზე. ჯგუფის 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 სახელმეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ან სახელმეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად, მაშინ ჯგუფი შეაფასებს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებულ პროცენტის გადახდას (“SPPI”). როდესაც სახელმეკრულებო პირობები მოიცავს რისკს ან ცვალებადობას, რომელიც საბაზისო სასესხო ხელმეკრულების 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. ჯგუფს არ მოუხდენია მისი ბიზნეს მოდელის ცვლილება მიმდინარე და შესაძარისი პერიოდის განმავლობაში და რეკლასიფიკაცია არ განუხორციელებია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის. ჯგუფი 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. ჯგუფი 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.

ჯგუფი 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 ჯგუფი 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 ჯგუფი 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.

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. ჯგუფი ანალიზებს იმ ქვეყნების მაკრო ფაქტორებს, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას ან მომსახურებას. ჯგუფის მევალების ისტორიულ ქცევაზე დაფუძნებით, ჯგუფმა 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.

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს თანხის ამოღების ყველა პრაქტიკულ შესაძლებლობას და დაასკვნის, რომ აღარ არსებობს თანხის ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტას. ჯგუფმა 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 ფინანსური ვალდებულებების აღიარება შეწყდება, როდესაც ისინი დაიფარება (ანუ როდესაც ხელშეკრულებაში მითითებული ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ვადა ამოწურება).

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 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 შემდგომში 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) გადახდისუნარობა ან გაკოტრება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულს საღარიბოში, 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 ძირითადი თანხისა და ძირითადი დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას (“SPPI”) წარმოადგენს, და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებულის კატეგორია. მანასიათებლებს, რომლებიც მხოლოდ კანონმდებლობით განისაზღვრება, როგორცაა მაგალითად სავალდებულებების რესტრუქტურის 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 მშვეობით 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 კონტრაგენტი ხელშეკრულების ფარგლებში ასრულებს თავის მოვალეობებს. იგი თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემდგომში კი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები. საინვესტიციო ქონების შეძენასთან დაკავშირებული გრანტები შეყვანილია გრძელვადიან ვალდებულებებში, როგორ გადავადებული შემოსავალი და დარიცხულია მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის საფუძველზე, დაკავშირებული აქტივები მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

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 შექმნაზე, 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) ჯგუფი ეწევა დანახარჯებს განსაკუთრებული აქტივისათვის; (ბ) იგი ეწევა სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს; და (გ) იგი ახორციელებს ღონისძიებებს, რაც აუცილებელია აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად.

ნასესხები სახსრების ხარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება, სანამ აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა ღონისძიება დასრულდება.

ჯგუფი 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 შექმნისათვის. ასეთ შემთხვევაში, კაპიტალიზდება კონკრეტულ ნასესხებ თანხასთან დაკავშირებით, სესხით სარგებლობასთან მიმართებით, ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები, შემცირებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლით ამ ნასესხები თანხების დროებითი ინვესტირებიდან.

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 გამოსხადებული 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 გამოსხადდა 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 დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უფასო მიწოდება და წარმომადგენლობითი დანახარჯები, რაც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მაქსიმალურ თანხას. ყველა გადახდილი ავანსი საწარმოებზე, რომლებიც რეგისტრირებული არიან პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში და სხვა გარკვეული ოპერაციები მსგავს საწარმოებთან, ისევე როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, მაშინვე დაბეგრადია. 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“.

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 დღე ამოღებადია ჩასათვლელი დღე-ის საპირისპიროდ, დღე-ის ანგარიშ-ფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღე-ის ჩათვლა ნეტო საფუძველზე. შემავალი დღე, რომელიც უკავშირდება ძირითადი საშუალებების საგნების შეძენას, გადავადებულია 5-დან 10 წლამდე იმ საწარმოებისთვის, რომლებსაც 20%-ზე მეტი დღე-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 ანარცხებით. 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 მთლიანად ანაზღაურებული საქციო კაპიტალი. ჯგუფის გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება ჯგუფის მფლობელის მიერ. ჯგუფის გაცხადებულ საწესდებო კაპიტალში ცვლილებები უნდა განხორციელდეს მხოლოდ ჯგუფის მფლობელის გადაწყვეტილების საფუძველზე. გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი სიჭარბე/ (ნაკლებობა) ფაქტობრივი შენატანის ღირებულებამდე აღირიცხება, როგორც მთლიანად ანაზღაურებული (ანაზღაურებელი) კაპიტალი, შესაბამისად. ამას გარდა, ჯგუფის მფლობელის მიერ განხორციელებული ფულადი თუ არაფულადი კაპიტალ შენატანები, რომლებიც მიმართული იყო ჯგუფის კაპიტალის გაზრდაზე, თუმცა არ იყო ასახული ჯგუფის წესდებაში საბალანსო უწყისის თარიღით, აღიარდება, როგორც დამატებითი შენატანი კაპიტალში.

ღივიღენდები. ღივიღენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და ანგარიშგების გამოცემის დამტკიცებამდე გამოცხადებული ღივიღენდები 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 ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შემდეგ 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, დაბეგრამდე 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, როგორცაა, 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 ჯგუფი მოელის ანარიცხების ანაზღაურებას, მაგალითად სადაზღვევო კონტრაქტის ფარგლებში, ეს ანაზღაურება აღიარდება ცალკე აქტივის სახით, მაგრამ მხოლოდ მაშინ, როდესაც ანაზღაურება ფაქტობრივად გარდაუვალია.

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

საიჯარო და მომსახურების ამონაგები. ჯგუფი მომსახურებას ფიქსირებულფასიანი და ცვალებადფასიანი ხელშეკრულებების საფუძველზე ეწევა. მომსახურების გაწვიდან 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 მყისიურად იღებს და მოიხმარს.

ეს განისაზღვრება ფაქტობრივად დასახული საბუთო დღეების ფარდობით მთლიანად თვეში არსებულ სახელმწიკრულებო საბუთო დღეებზე როდესაც ხელმწიკრულება საბუთოს შესრულების რამდენიმე მოვალეობას შეიცავს, ოპერაციის ფასი თითოეულ საბუთოს შესრულების მოვალეობაზე გადანაწილება მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის საფუძველზე. თუ ეს ფასები პირდაპირ გაცხადებული არ არის, მაშინ ისინი შეფასდება მსგავს ხელმწიკრულებებში დაკვირვებადი ფასების მიხედვით.

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

თუ ხელმწიკრულება ცვალებად ანაზღაურებას შეიცავს, ამონაგები აღიარდება იმდენად, რამდენადაც არსებობს მალაღი აღბათობა იმისა, რომ ადგილი არ ექნება მსგავსი ამონაგების მნიშვნელოვანი ნაწილის ანუღირებას.

მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები აღიარებულია, როგორც საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელმწიკრულების ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის იჯარის შუუეცვადი 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. ჯგუფი არ მოელის ისეთი ხელმწიკრულებების გაფორმებას, სადაც დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლისათვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. ამიტომ, ჯგუფი 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 ხელმწიკრულების ყველა საკომისიო, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია, ასევე ყველა პრემია ან ფასდათმობა.

გაცემული სესხები. ჯგუფს აქვს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული არაუზრუნველყოფილი სესხები, რომელთა უმეტესობა გახლავთ გრძელვადიანი სესხი. აღნიშნული სესხები დენომინირებულია როგორც ლარში, ასევე დოლარსა და ევროში.

სასესხო ვალდებულებები. ჯგუფს გააჩნია სასესხო ვალდებულებები, რომლებიც ასევე მოიცავს ჯგუფის მიერ გამოშვებულ ფასიან ქაღალდებს. სასესხო ვალდებულებები დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში, დოლარსა და ევროში. 2024 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის ჯამური სესხების დაახლოებით 90% არის აშშ დოლარში დენომინირებული, ხოლო დარჩენილი 10% - ევროში. სასესხო ვალდებულებების ჩამლა შემდეგნაირია:

სესხის ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთის დიაპაზონი
გრძელვადიანი აშშ დოლარი	8.5% - 9.5%
გრძელვადიანი ევრო	7%

ვალუტა/სესხი ტიპი	ბუღეტი	ნაწილობრივ ამორტიზირებადი	ამორტიზირებადი
ლარი	-	-	-
აშშ დოლარი	55,000,000	-	16,431,917
ევრო	5,000,000	-	-

შენიშვნა:

- ბუღეტი: იგულისხმება ისეთი პირობა, რომლის დროსაც ძირი თანხის ერთიანად გადახდა ხდება პერიოდის ბოლოს.
- ნაწილობრივ ამორტიზირებული: იგულისხმება ძირი თანხის და საპროცენტო ხარჯის ისეთი პერიოდული გადახდები, რომლის შემთხვევაშიც ვალიანობის დადგომისას ძირი თანხის ძირითადი ნაწილი იჯარება.

ამორტიზირებული: იგულისხმება ძირითადი თანხის და საპროცენტო ხარჯის ყოველთვიური ანუიტეტის პრინციპით გადახდა.

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია

კონსოლიდირებული შუალედური
მმართველობითი ანგარიშგება

ინფორმაცია შპს აი ჯი დეველოფმენტის შესახებ

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია დაარსდა 2010 წელს და კომპანიის ძირითადი საქმიანობის სფეროა უძრავი ქონების დეველოპმენტი. კომპანიის მფლობელობაშია სავაჭრო ცენტრები: „სითი მოლი საბურთალო“ და „სითი მოლი გლდანი“ და ასევე ბიზნეს ცენტრი „სითი თაუერი“. მისი ძირითადი საქმიანობა მოიცავს სავაჭრო ცენტრებში საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარით გაცემას, ქონების მენეჯმენტსა და მოვლა-პატრონობას, ხოლო 2021 წელს დაარსებული შვილობილი კომპანიის, შპს სითი დეველოფმენტის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს დეველოპერულ მშენებლობას.

აღნიშნული სავაჭრო ცენტრები გამოირჩევა განსაკუთრებული დატვირთულობით, სადაც გვხვდება არაერთი საერთაშორისოდ აღიარებული ბრენდი და ადგილობრივი მწარმოებელი. ჯამში, „სითი მოლი საბურთალო“ და „სითი მოლი გლდანი“ აერთიანებს 300-ზე მეტ მაღაზიას.

ჯგუფი აქტიურადაა ჩართული არაერთ პროექტში, მათ შორის ევროკავშირის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან (EBRD) ერთად. ერთერთი პროგრამა უკავშირდებოდა ენერგო-ეფექტურობას (ენერგოკრედიტი) და ასევე EGP პროგრამას, რომელიც საშუალო ზომის კომპანიებისთვის სრული საკონსულტაციო მომსახურების გაწევას უზრუნველყოფდა. ასევე, ჯგუფი წარმატებით თანამშრომლობს ფინანსურ ინსტიტუტებთან.

ჯგუფის სამომავლო გეგმები

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია წარმატებით ახერხებს ოპერირებას და ცდილობს, რომ გახდეს სავაჭრო ცენტრების წამყვანი ქსელი საქართველოში.

ჯგუფი გამოირჩევა მაღალი სოციალური პასუხისმგებლობით, რომლის მიზანია შექმნას ულტრათანამედროვე კომერციული სივრცე, სადაც მოხდება გამორჩეული საერთაშორისო ბრენდებისა და ქართველი მეწარმეების ინტეგრაცია, რაც ხელს შეუწყობს ადგილობრივი ბაზრის განვითარებას.

ამასთანავე, შვილობილმა კომპანიამ დაიწყო დეველოპერული მშენებლობა თბილისში. კომპლექსის მშენებლობა ითვალისწინებს საცხოვრებელ სახლებს, კომერციულ და საოფისე ფართებს.

ჯგუფმა დაიწყო გლდანში არსებული სავაჭრო ცენტრის გაფართოება და განიხილავს რაჭაში ჯგუფის მფლობელობაში მყოფ მიწაზე სასტუმროს აშენების შესაძლებლობებს.

ჯგუფის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა

იქიდან გამომდინარე, რომ შპს აი ჯი დეველოფმენტის მფლობელობაში მყოფი სავაჭრო ცენტრები აერთიანებს ასეულობით საცალო მოვაჭრეს, კომპანიამ საჭიროდ მიიჩნია თანამედროვე და საერთაშორისოდ აღიარებული Business Intelligence პროგრამული უზრუნველყოფის, Qlik Sense-ს დანერგვა, რომელიც ჯგუფს აძლევს საშუალებას, მაქსიმალური ეფექტურობით აკონტროლოს თითოეული მოიჯარე და სწრაფად მიიღოს სხვადასხვა ანალიტიკური რეპორტი.

აღსანიშნავია, რომ ჯგუფი ასევე იყენებს საერთაშორისო საბუღალტრო პროგრამას, SAP Business One-ს, რომელიც შესაძლებელს ხდის Qlik Sense-ს მიაწოდოს ინფორმაცია, რომლის საშუალებითაც შესაძლებელი ხდება მოიჯარეთა ანალიტიკის მაქსიმალურად ეფექტური მართვა.

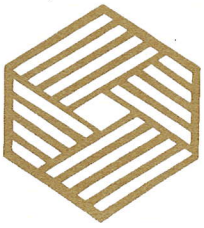
ამასთანავე, შვილობილმა კომპანიამ წარმატებით მოახერხა მობილური აპლიკაციის შექმნა და CRM ტექნოლოგიების დანერგვა, რომელიც შესაძლებელს ხდის უკვე არსებულ და პოტენციურ კლიენტებთან ურთიერთობას შეფერხებების გარეშე.

მთავარი ფინანსური ინდიკატორები

ჯგუფს აქვს ასეულობით მილიონი ლარის აქტივები, რომლის დიდ ნაწილს წარმოადგენს საინვესტიციო უძრავი ქონება და ძირითადი საშუალებები.

საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით და გაუფასურების ანარიცხით.

ჯგუფის შემოსავლის ძირითადი წყაროა მფლობელობაში მყოფი სავაჭრო ცენტრებისა და ბიზნეს ცენტრის გაქირავებული ფართებიდან მიღებული იჯარის შემოსავალი.



№ IG - 0685

13/08/2024 თარიღი

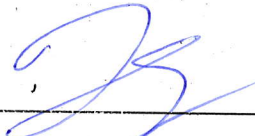
შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“

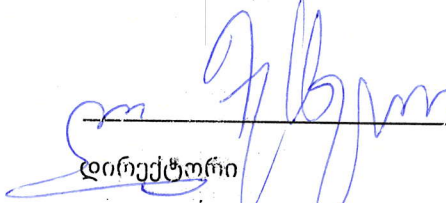
პასუხისმგებელი პირების განცხადება

საჯარო ემისიასთან დაკავშირებით „ემიტენტის“ არსებული ვალდებულებების ფარგლებში, შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) მიხედვით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგებები სრულად, სწორად და სამართლიანად ასახავს ემიტენტის აქტივებს, ვალდებულებებს, ფინანსურ მდგომარეობასა და მოგება-ზარალს.

მმართველობის ანგარიშგება სამართლიანად და ამომწურავად მიმოიხილავს ემიტენტის საქმიანობის განვითარებას, შედეგებსა და მდგომარეობას, ასევე არსებული ძირითადი რისკების აღწერას.

პასუხისმგებელი პირების განცხადება და „შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ 2024 წლის მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცდა დირექტორისა და სამეთვალყურეო თავმჯდომარის მიერ 2024 წლის 13 აგვისტოს.


სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე
მინდია საბანაძე


დირექტორი
ლევან მესხელი

