შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია

ინდივიდუალური შუალედური
არა-აუდირებული
ფინანსური ანგარიშგება

2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით

სარჩევი

ინდივიდუალური შუალედური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება....3
ინდივიდუალური შუალედური მოგება-ზარალის ანგარიშგება 5
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ინდივიდუალური შუალედური ანგარიშგება 6
კაპიტალის მოძრაობის ინდივიდუალური შუალედური ანგარიშგება....7
ინდივიდუალური შუალედური ანგარიშგების ახნა-განმარტებითი შენიშვნები 8

ინდივიდუალური შუალედური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2023 (არააუდირებული)	30 ივნისი 2022 (არააუდირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდირებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო უძრავი ქონება	182,424,814	183,024,462	181,954,373	182,553,787
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	14,743,595	15,962,810	15,354,877	16,574,092
ძირითადი საშუალებები	4,198,454	4,884,349	4,647,493	4,659,686
არამატერიალური აქტივები	70,782	17,786	65,743	9,798
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	69,717,552	69,731,815	69,717,552	69,717,552
გაცემული სესხები	27,604,835	37,100,305	20,252,636	23,644,024
მარაგები	-	-	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	788,187	515,330	1,050,331	515,330
სულ გრძელვადიანი აქტივები	**299,548,219**	**311,236,857**	**293,043,005**	**297,674,269**
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	422,308	230,418	422,308	389,065
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	918,374	443,010	-	427,830
გაცემული სესხები	4,023,553	5,929,018	10,136,474	5,947,328
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5,052,321	7,081,047	7,980,540	6,699,883
ფული და ფულის ეკვივალენტები	8,436,121	736,104	4,428,045	704,238
სულ მიმდინარე აქტივები	**18,852,677**	**14,419,597**	**22,967,367**	**14,168,344**
სულ აქტივები	**318,400,896**	**325,656,454**	**316,010,372**	**311,842,613**
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
სააქციო კაპიტალი	8,813,899	8,813,899	8,813,899	8,813,899
გაუნაწილებელი მოგება	123,420,915	75,542,385	93,726,165	41,175,615
სულ კაპიტალი	**132,234,814**	**84,356,284**	**102,540,064**	**49,989,514**
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				

აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები	1,237,299	1,377,442	1,284,013	1,377,442
ნასესხები სახსრები	121,772,573	192,637,131	176,260,545	105,208,705
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	2,070,424	1,009,345	1,880,057	1,009,345
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	**125,080,296**	**195,023,918**	**179,424,615**	**107,595,492**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	53,674,889 -	39,523,690 -	26,173,725 95,433	86,558,937 -
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები	2,635,631	2,406,015	2,635,631	2,406,015
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,775,266	4,346,547	5,140,904	65,292,655
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	**61,085,786**	**46,276,252**	**34,045,693**	**154,257,607**
სულ ვალდებულებები	**186,166,082**	**241,300,170**	**213,470,308**	**261,853,099**
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	**318,400,896**	**325,656,454**	**316,010,372**	**311,842,613**

_____________________________ _____________________________

ლევან მესხელი

დირექტორი

ლაშა კახიშვილი

ფინანსური დირექტორი

აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები	1,237,299	1,377,442	1,284,013	1,377,442
ნასესხები სახსრები	121,772,573	192,637,131	176,260,545	105,208,705
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	2,070,424	1,009,345	1,880,057	1,009,345
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	**125,080,296**	**195,023,918**	**179,424,615**	**107,595,492**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	53,674,889	39,523,690	26,173,725	86,558,937
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	-	-	95,433	-
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები	2,635,631	2,406,015	2,635,631	2,406,015
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,775,266	4,346,547	5,140,904	65,292,655
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	**61,085,786**	**46,276,252**	**34,045,693**	**154,257,607**
სულ ვალდებულებები	**186,166,082**	**241,300,170**	**213,470,308**	**261,853,099**
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	**318,400,896**	**325,656,454**	**316,010,372**	**311,842,613**

ლევან მესხელი

დირექტორი

ლაშა კახიშვილი

ფინანსური დირექტორი

ინდივიდუალური შუალედური მოგება-ზარალის ანგარიშგება

მოგება-ზარალის ანგარიშგება, ლარი	6M23 არააუდირებული	6M22 არააუდირებული	2022 აუდირებული	2021 აუდირებული
ამონაგები	**39,684,228**	**37,578,457**	**80,186,356**	**61,162,322**
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	(5,619,564)	(7,121,465)	(14,814,921)	(15,269,228)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(3,536,274)	(3,528,332)	(7,818,880)	(6,125,361)
საკურსო სხვაობით განპირობებული(ზარალი)/შემოსავალი ნეტო	(158,063)	1,372,679	(1,262,616)	1,381,913
საოპერაციო მოგება	**30,370,327**	**28,301,339**	**56,289,939**	**41,149,646**
საოპერაციო მოგების მარჟა	*77%*	*75%*	*70%*	*67%*
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	(794,652)	6,667,567	12,430,799	823,148
სხვა შემოსავალი, ნეტო	119,078	120,368	419,738	568,264
გაცემულ სესხებზე საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	(9,469,183)	(498,397)
მოგება დაბეგვრამდე	**29,694,753**	**35,089,274**	**59,671,293**	**42,042,661**
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	(1,370,743)	-
წმინდა მოგება	**29,694,753**	**35,089,274**	**58,300,550**	**42,042,661**
წმინდა მოგების მარჟა	*75%*	*93%*	*72%*	*69%*

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ინდივიდუალური შუალედური ანგარიშგება

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	6M23 არააუდირებ.	6M22 არააუდირებ.	2022 აუდირებ.	2021 აუდირებ.
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან				
მოგება მოგების გადასახადამდე	29,694,753	35,089,274	59,671,293	42,042,661
კორექტირებები:				
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,571,025	2,531,577	5,037,413	4,697,800
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	-	-	9,554,706	1,160,751
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	611,282	611,282	1,219,215	1,222,565
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხი	-		229,615	2,406,015
ფინანსური ხარჯები, ნეტო	794,652	(6,667,567)	(12,430,799)	(823,148)
წმინდა ზარალი სავალუტო სხვაობებიდან	158,063	(1,372,679)	1,262,616	(1,381,603)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე	**33,829,775**	**30,191,887**	**64,544,059**	**49,325,041**
საოპერაციო აქტივების (ზრდა) / შემცირება				
სავაჭრო მოთხოვნებში	3,190,363	(319,361)	(2,014,167)	(350,006)
მარაგებში	-	158,650	(33,242)	(122,129)
წინასწარ გადახდილ გადასახადებში	(1,013,807)	(799,488)	523,263	(767,420)
მოიჯარეებისთვის გადახდილ ავანსებში	-	-	-	-
მოიჯარეებისგან მიღებულ ავანსებში	414,875	-	2,387,918	249,509
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(555,920)	(59,646,041)	1,747,280	2,074,756
დღგ-ს დაბრუნება	-	-	-	8,698,856
გადახდილი პროცენტი, ნეტო	(7,685,007)	(5,761,085)	(12,416,339)	(16,215,862)
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	-	(1,370,743)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	**28,180,279**	**(36,175,438)**	**53,368,029**	**42,892,745**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან				
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	(101,010)	(700,060)	(843,119)	(1,163,178)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	(2,438,533)	(2,541,106)	(3,647,221)	(8,637,367)
საინვესტიციოდ განკუთვნილი მიწის შეძენა	-	-	(61,922,000)	(17,573,764)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	(5,040)	(7,989)	(84,840)	-
სესხების გაცემა	(1,525,925)	(14,500,540)	(20,550,317)	(14,603,607)
გაცემული სესხების დაბრუნება	372,311	173,417	8,899,574	2,661,930
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	**(3,698,197)**	**(17,576,278)**	**(78,147,923)**	**(39,315,986)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან				
წმინდა შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	(20,285,424)	53,783,582	36,897,570	(3,576,759)
აქციონერებისთვის გადახდილი დივიდენდები	-	-	(5,750,000)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	**(20,285,424)**	**53,783,582**	**31,147,570**	**(3,576,759)**
ვალუტის კურსის გავლენა ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე	(188,582)	-	(2,643,869)	229,830
საწყისი ფული და ექვივალენტები	**4,428,045**	**704,238**	**704,238**	**474,408**
საბოლოო ფული და ექვივალენტები	**8,436,121**	**736,104**	**4,428,045**	**704,238**

კაპიტალის მოძრაობის ინდივიდუალური შუალედური ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი შენატანი კაპიტალში	გაუნაწილებელი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**41,175,615**	**49,989,514**
წლის მოგება	-	-	58,300,550	58,300,550
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული მოგება 2022 წლისთვის	**-**	**-**	**58,300,550**	**58,300,550**
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**93,726,165**	**102,540,064**
მოგება 2023 წლის ივნისის მდგომარეობით	-	-	29,694,750	29,694,750
სხვა	-	-	-	-
ბალანსი 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით	200	8,813,699	123,420,015	132,234,814

ინდივიდუალური შუალედური ანგარიშგების ახნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. **ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია**

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

2023 წლის ივნისის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელი არის შპს აი ჯი ინთერნეშენალ, რომელიც რეგისტრირებულია ამერიკის შეერთებულ შტატებში და კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი იყო მინდია საბანაძე.

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

წარსადგენი ვალუტა. წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"), თუ ეს სხვაგვარად არ არის მითითებული.

2. შედგენის საფუძველი

აღნიშნული ინდივიდუალური 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 მეთოდით. 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 კომპანიის 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 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

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 დანახარჯები კაპიტალიზდება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია ამ დანახარჯებთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოდინება და თუ შესაძლებელია დანახარჯის სარწმუნოდ შეფასება. რემონტის და მოვლა-შენახვის ყველა სხვა დანახარჯი გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე დაიწყებს საინვესტიციო ქონება დაკავდება მესაკუთრის მიერ, 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:

	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 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 და ლიცენზიებს. შეძენილი ბუღალტრული პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიები კაპიტალიზდება მათი შეძენისა და გამოსაყენებლად მომზადებისთვის გაწეული დანახარჯების საფუძველზე. არამატერიალური აქტივები წრფივი მეთოდით ამორტიზდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის 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 გახლავთ 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. 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 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.

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 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.

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 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.

ნასესხები სახსრების ხარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება, სანამ 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.

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“.

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 მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი. 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.

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 გარდაუვალია.

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.

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.

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

სასესხო ვალდებულებები. კომპანიას გააჩნია სასესხო ვალდებულებები, რომლებიც ასევე მოიცავს კომპანიის მიერ გამოშვებულ ფასიან ქაღალდებს. სასესხო ვალდებულებები დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში, დოლარსა და ევროში. 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის ჯამური სესხების დაახლოებით 90% არის აშშ დოლარში დენომინირებული, ხოლო დარჩენილი 10% - ევროში. სასეხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია:

სესხის ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთის დიაპაზონი
გრძელვადიანი აშშ დოლარი	6.75% - 9.5%
გრძელვადიანი ევრო	8.93%

ვალუტა/სესხი ტიპი	ბულეტი	ნაწილობრივ ამორტიზირებადი	ამორტიზირებადი
ლარი	-	-	-
აშშ დოლარი	30,000,000	-	27,610,060
ევრო	-	-	5,761,195

შენიშვნა:

- *ბულეტი: 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 ვადიანობის დადგომისას ძირი თანხის ძირითადი ნაწილი იფარება.*

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

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია

ინდივიდუალური 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.

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.

კომპანია 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, კომპანია წარმატებით თანამშრომლობს ფინანსურ ინსტიტუტებთან.

კომპანიის სამომავლო გეგმები

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

კომპანია 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.

კომპანია ასევე განიხილავს გლდანში არსებული სავაჭრო ცენტრის გაფართოების შესაძლებლობებს.

კომპანიის 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 კომპანიას აძლევს საშუალებას, მაქსიმალური ეფექტურობით აკონტროლოს თითოეული მოიჯარე და სწრაფად მიიღოს სხვადასხვა ანალიტიკური რეპორტი.

აღსანიშნავია, რომ კომპანია 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.

მთავარი ფინანსური ინდიკატორები

კომპანიას 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.

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

IG DEVELOPMENT

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
IG Development Georgia LLC

№IG - 0589

27/12/2023 თარიღი

შპს „აი ჯი დეველოფმენტ 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 დეველოფმენტ ჯორჯიას" 2023 წლის მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცდა დირექტორისა და სამეთვალყურეო თავმჯდომარის მიერ 2023 წლის 27 დეკემბერს.

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

მინდია საბანაძე

დირექტორი

ლევან მესხელი

მისამართი - თბილისი, 0186, ვაჟა-ფშაველას გამზირი №70, მე-17 სართული, ბიზნესცენტრი "სითი თაუერი".
Address - 17 Floor, №70 Vazha-Pshavela Ave. 0186, Tbilisi, Business Centre "City Tower".
საიდენტიფიკაციო კოდი/ID - 404851503
IG Development Georgia/ID - 404851503
Tel: (+995) 32 2 200 010
E-mail: info@igdevelopment.ge