

ს/ს m2 Real Estate Group

**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2013 წ. 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისთვის,
დამოუკიდებელი აუდიტორის ანგარიშით**

დამოუკიდებელი აუდიტორის ანგარიში

ს/ს m2 Real Estate-ის აქციონერებს და სამეთვალყურეო საბჭოს -

ჩვენ ჩავატარეთ ს/ს m2 Real Estate-ის და მისი შვილობილი კომპანიების („ჯგუფის“) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორული შემოწმება, რაც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშს, 2013 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთიანი შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშს, კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშს და ფულის მიმოქცევის კონსოლიდირებულ ანგარიშს, 2013 წ. 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის რეზიუმეს და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

შემოწმებული ორგანიზაციის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე და წარმოდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და ისეთ შიდა კონტროლზე, როგორცაა ხელმძღვანელობა საჭიროდ ჩათვლის, და რომელიც შესაძლებელს გახდის მომზადდეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, სადაც არაა მნიშვნელოვანი უზუსტობები, როგორც გაყალბების, ასევე შეცდომების დაშვების შედეგად.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენს პასუხისმგებლობაში შედის ჩვენი აზრის გამოთქმა გაერთიანებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით, აუდიტის საფუძველზე. ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. ეს სტანდარტები მოითხოვს, რომ ჩვენ დავიცვათ შესაბამისი ეთიკური მოთხოვნები და დავუკავშიროთ და განვახორციელოთ აუდიტი, რათა მივიღოთ სათანადო დამადასტურებელი საბუთი, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ შეიცავს მნიშვნელოვან უზუსტობას.

აუდიტი მოიცავს პროცედურების ჩატარებას, იმისათვის, რომ მივიღოთ შემოწმებული დამადასტურებელი საბუთები, გაერთიანებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თანხებისა და ასახვისთვის. შერჩეული პროცედურები დამოკიდებულია აუდიტორის განსჯაზე, გაერთიანებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, გაყალბების თუ შეცდომის შედეგად არასათანადოდ წარმოდგენის რისკის შეფასების ჩათვლით. ამ რისკის შეფასებისას, აუდიტორი განიხილავს შიდა კონტროლს, რომელიც შეესაბამება ორგანიზაციის მიერ უტყუარი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და წარმოდგენას, იმისათვის, რომ დაიკავშიროს აუდიტის ისეთი პროცედურები, რომლებიც ადეკვატურია, მოცემულ ვითარებაში, თუმცა, არა იმ მიზნით, რომ გამოვთქვათ ჩვენი აზრი ორგანიზაციის შიდა კონტროლის ეფექტიანობის შესახებ. აუდიტი ასევე მოიცავს გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკის ადეკვატურობის და ხელმძღვანელობის შეფასებების მიზანშეწონილობის შეფასებას და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთო წარმოდგენის შეფასებას.

ჩვენ დარწმუნებული ვართ, რომ აუდიტორული მტკიცებულებები, რომლებიც ჩვენ მივიღეთ, საკმარისი და ადეკვატურია, როგორც ჩვენი დასკვნის საფუძველი.

დასკვნა

ჩვენის აზრით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია უტყუარად, ყველა მნიშვნელოვან ასპექტში, ს/ს **m2 Real Estate** ფინანსური მდოგმარეობა, 2013 წ. 31 დეკემბერს და მისი ფინანსური მაჩვენებლები, ასევე ფულის მიმოქცევა, 2013 წლის განმავლობაში, შეესაბამება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებს.

შპს იუაი საქართველო

2014 წ. 31 მარტი

ერთიანი შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიში

31 დეკემბრით დამთავრებული წლისთვის

(ათასი ლარი)

	შენიშვნა	2013	2012
სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	5	7,347	12,044
სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვის ხარჯები	6	(5,848)	(10,056)
სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვით მიღებული მოგება		1,499	1,988
საიჯარო შემოსავალი	5	1,315	1,331
ქონების საოპერაციო ხარჯები		(16)	(89)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		1,299	1,242
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	10	7,168	-
წმინდა მოგება საინვესტიციო ქონებიდან		7,168	-
სხვა შემოსავლები	5	151	245
პერსონალის ანაზღაურების ხარჯები	7	(1,282)	(795)
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(1,094)	(1,168)
მარკეტინგის და გაყიდვების ხარჯები		(940)	(687)
ცვეთა		(216)	(121)
ერთჯერადი ხარჯები		(808)	-
საოპერაციო მოგება		5,777	704
ფინანსური შემოსავალი	5	1,131	453
წმინდა მოგება/ზარალი ვალუტის გაცვლიდან		215	(230)
არასაოპერაციო შემოსავალი		-	2,073
შემოსავალი მოგების გადასახადების გადახდამდე		7,123	3,000
მოგების გადასახადი	9	(279)	(423)
წლის მოგება		6,844	2,577
სხვა ერთიანი შემოსავალი			-

წლის ერთიანი მოგება, სულ		6,844	2,577
--------------------------	--	-------	-------

ხელმოწერილია და დაშვებულია გამოშვებისთვის კომპანიის გამგეობის საბჭოს მიერ

უფროსი აღმასრულებელი ოფიცერი /ხელმოწერა/ გიორგი ვახტანგიშვილი

უფროსი ფინანსური ოფიცერი /ხელმოწერა/ ემზარ ოთხოზარია

20143 წ. 13 მარტი

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიში
 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ათასი ლარი)

	შენიშვნა	2013	2012
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	18,796	25,245
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	16,849	27,213
გადავადებული საგადასახადო აქტივები	9	1,555	1,671
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		2,069	598
		39,269	54,727
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	48,891	1,661
წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივები	12	9,593	6,417
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	1,612	899
საკრედიტო დაწესებულებების მიერ გადასახდელი თანხები		-	15,475
გასაყიდად ხელმისაწვდომი საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები		1,165	1,145
ფული და ფულის ეკვივალენტები	14	12,624	7,469
		73,885	33,066
სულ აქტივები		113,164	87,793
კაპიტალი და ვალდებულებები	15		
სააქციო კაპიტალი		2,782	3,301
პრემია აქციაზე		53,544	52,098
სახაზინო აქციები		-	(519)
აკუმულირებული ზარალი		(2,244)	(9,088)
სულ კაპიტალი		54,082	45,792
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები		-	14,178
გადავადებული შემოსავალი	16	6,562	23,653
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები	9	163	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი სარეკლამაციო გარანტია		2,149	-

		8,874	37,831
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები		-	1,896
გადავადებული შემოსავალი	16	46,846	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	17	3,352	2,274
		50,198	4,170
სულ ვალდებულებები		59,072	42,001
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		113,154	87,793

ხელმოწერილია და დაშვებულია გამოშვებისთვის კომპანიის გამგეობის საბჭოს მიერ

უფროსი აღმასრულებელი ოფიცერი

/ხელმოწერა/

გიორგი ვახტანგიშვილი

უფროსი ფინანსური ოფიცერი

/ხელმოწერა/

ემზარ ოთხოზარია

20143 წ. 13 მარტი

კაპიტალის ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიში
 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისთვის
 (ათასი ლარი)

	სააქციო	სახაზინ ო აქციები	სააქციო პრემია	აკუმულირებუ ლი ზარალი	სულ
2011 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,976	(406)	48,708	(11,665)	39,613
წლის მთლიანი ერთიანი მოგება	-	-	-	2,577	2,577
აქციების გამოშვება (შენიშვნა 15)	325	-	4,678	-	5,003
სახაზინო აქციების შესყიდვა (შენიშვნა 15)	-	(113)	(1,633)	-	(1,746)
აქციების საფუძველზე გადახდილი თანხები (შენიშვნა 15)	-	-	345	-	345
2012 წ 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,301	(519)	52,098	(9,088)	45,792
წლის მთლიანი ერთიანი მოგება	-	-	-	6,844	6,844
სახაზინო აქციების გაუქმება (შენიშვნა 15)	(519)	519	-	-	-
აქციების საფუძველზე გადახდილი თანხები (შენიშვნა 15)	-	-	1,446	-	1,446
2013 წ 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,782	-	53,544	(2,244)	54,082

კონსოლიდირებული ფულის მიმოქცევის ანგარიში
 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისთვის
 (ათასი ლარი)

	შენიშვნა	2013	2012
საოპერაციო საქმიანობა			
შემოსავალი, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		7,123	3,000
არა-ფულადი შესწორებები, მოგების შეთანხმებისთვის, მოგების გადასახადემდე: ხარჯი საოპერაციო მოგებაზე, სამუშაო კაპიტალის შეცვლამდე			
ცვეთა		216	121
მოგება საინვესტიციო ქონების შეფასებიდან	10	(7,168)	-
ბონუსის სახით ხელმძღვანელობისთვის გადაცემული აქციები		1,446	345
მოგება/ზარალი ვალუტის კურსის განსხვავებებიდან		-	103
გაუფასურება დებიტორულ დავალიანებებზე	13	150	101
საოპერაციო მოგება სამუშაო კაპიტალის ცვლილებებამდე		1,767	3,670
<i>სამუშაო კაპიტალის შესწორებები:</i>			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა		(863)	(339)
წინასწარი გადახდების ზრდა/კლება		(3,176)	89
არამატერიალური აქტივების ზრდა		-	(20)
სასაქონლო მატერიალური მარაგების ზრდა		(22,988)	(9,848)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებების ზრდა/კლება		1,078	(3,121)
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებების ზრდა		2,149	-
გადავადებული შემოსავლის ზრდა		29,755	16,465
ფულის მიმოქცევა ოპერაციებიდან/ოპერაციებისთვის		7,722	6,894
გადახდილი პროცენტი		(335)	(615)
წმინდა ფულის მიმოქცევა საოპერაციო საქმიანობისთვის / საქმიანობიდან		7,387	6,279
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(84)	(460)
კაპიტალური ხარჯები საინვესტიციო		(392)	(1,595)

ქონებაზე			
მისაღები ბანკებში განთავსებული თანხები		-	(15,475)
ბანკებში გამოსყიდვიდან მისაღები თანხები		15,475	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივების შექმნა		(1,707)	-
შვილობილი კომპანიის გასხვისება		-	(2,128)
წმინდა ფულის მიმოქცევა საინვესტიციო საქმიანობიდან/საქმიანობისთვის		13,292	(19,658)
ფულის მიმოქცევა საფინანსო საქმიანობიდან			
აქციების გამოშვებიდან შემოსავლები	15	-	3,370
სახაზინო აქციების გამოსყიდვა	15	-	(113)
შემოსავლები სესხებიდან		-	16,074
სესხების დაფარვა		(15,739)	-
წმინდა ფულის მიმოქცევა საფინანსო საქმიანობიდან		(15,739)	19,331
სავალუტო კურსის ცვლილების ზემოქმედება ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე		215	1
წმინდა ზრდა ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე		5,155	5,953
ფული და ფულის ექვივალენტები 1 იანვარს		7,469	1,516
ფული და ფულის ექვივალენტები 31 დეკემბერს	14	12,624	7,469

არა-ფულადი ტრანზაქციები

2013 წ. ჯგუფმა მოახდინა განაშენიანების პროექტებისთვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთების ხელახალი კლასიფიკაცია, 14,093 ლარის საერთო ღირებულებით, საინვესტიციო ქონებიდან სასაქონლო მატერიალურ მარაგებში.

1. ინფორმაცია კორპორაციის შესახებ

ს/ს m2 Real Estate Group („კომპანია“ ან მ2) წარმოადგენს სააქციო საზოგადოებას, რომელიც დაარსებულია 2006 წ. 27 სექტემბერს. 2013 წ. 6 მარტამდე კომპანიის ოფიციალური დასახელება იყო SB Real estate. რეგისტრირებული ოფისი მდებარეობს მისამართზე: ტატიშვილის ქუჩა №3-5, 0179 თბილისი, საქართველო. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს უმთავრესად საცხოვრებელი ბინების მშენებლობას და გაყიდვას და საინვესტიციო ქონების მენეჯმენტს. კომპანია, მის შვილობილ კომპანიებთან ერთად, რომლებიც აღნიშნულია 2 შენიშვნაში, შემდგომში მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“.

აქციონერი	2013 წ. 31 დეკემბერი,	2013 წ. 31 დეკემბერი,
-----------	-----------------------	-----------------------

	%	%
ს/ს საქართველოს ბანკი („BG“)	93.90%	93.90%
ს/ს „გალტ ენდ ტაგარტ ჰოლდინგს“	6.10%	6.10%
სულ	100.00%	100.00%

ჯგუფს ფლობს და აკონტროლებს „Bank of Georgia Holdings PLC“ („BGH“)

2. მომზადების საფუძველი ზოგადი

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად, რომლებიც გამოცემულია საერთაშორისო სააღრიცხვო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, საინვესტიციო ქონების და გაყიდვისთვის ხელმისაწვდომი საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გარდა, რომლებიც გათვალისწინებულია სამართლიანი ღირებულებით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ლარებში და ყველა სიდიდეები დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც რაიმე სხვაა მითითებული.

ხელახალი კლასიფიკაცია

2013 წ. ჯგუფმა განიხილა მისი ფინანსური მდგომარეობის და ერთიანი მოგების კონსოლიდირებული ანგარიშგების წარმოდგენა და შედარებითი მაჩვენებლების წარმოდგენა, 2012 წ. 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის ან ამ დღის მდგომარეობით, შესაბამისად შესწორდა:

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიში	როგორც ადრე იყო დაფიქსირებული	ხელახალი კლასიფიკაცია	ხელახლა კლასიფიცირებული
ქონება და აღჭურვილობა	398	(398)	-
არამატერიალური აქტივები	45	(45)	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	155	443	598

ერთიანი მოგების კონსოლიდირებული ანგარიში	როგორც ადრე იყო დაფიქსირებული	ხელახალი კლასიფიკაცია	ხელახლა კლასიფიცირებული
შემოსავლები	13,620	(13,620)	-
სასაქონლო მატერიალური	-	12,044	12,044

მარაგების გაყიდვა			
საიჯარო შემოსავალი	-	1,331	1,331
სხვა შემოსავალი	-	245	245
ქონების საოპერაციო ხარჯები	-	(89)	(89)
პერსონალის ანაზღაურების ხარჯები	-	(795)	(795)
ცვეთა	-	(121)	(121)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,767)	599	(1,168)
სხვა შემოსავალი (დანახარჯები)	1,664	(1,667)	-
არასაოპერაციო შემოსავალი	-	2,073	2,073

შვილობილი კომპანიები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს

შვილობილი კომპანია	მფლობელობის/ ხმების %		ქვეყანა	დაარსების თარიღი	დარგი
	31.12.2013	31.12.2012			
შპს თამარაშვილის 13	100%	100%	საქართველო	03.11.2011	უძრავი ქონება
შპს მ2 ყაზბეგზე	100%	-	საქართველო	21.05.2013	უძრავი ქონება
შპს მ2 ნუცუბიძეზე	100%	-	საქართველო	21.05.2013	უძრავი ქონება
შპს მ2 თამარაშვილზე	100%	-	საქართველო	21.05.2013	უძრავი ქონება

3.1 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტების ან ინტერპრეტაციის მიღება

წლის განმავლობაში ჯგუფმა მიიღო შემდეგი შესწორებული IFRS

IAS 1 სხვა ერთიანი შემოსავლის პუნქტების წარმოდგენა - IAS 1 -ის შესწორებები

IAS 1-ის შესწორებებით შემოტანილია პუნქტების ჯგუფი, რომელიც წარმოდგენილია სხვა ერთიან შემოსავალში. პუნქტები, რომლებიც შეიძლება ხელახლა იქნას კლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში, მომავალ დროის მომენტში, ახლა წარმოდგენილი უნდა იყოს განცალკევებით, ისეთი პუნქტებისგან, რომლების ხელახალი კლასიფიკაცია არასოდეს არ მოხდება. შესწორება ზემოქმედებას არ მოახდენს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე, მუშაობის მაჩვენებლებზე ან წარმოდგენაზე, რამდენადაც ჯგუფს არ გააჩნია სხვა ერთიანი შემოსავალი 2013 და 2012 წლებში.

IAS 32 კაპიტალის ინსტრუმენტების მფლობელებზე განაწილების საგადასახადო ზემოქმედება (შესწორებული)

სტანდარტის – **IAS 32** ფინანსური ინსტრუმენტები: წარმოდგენა - შესწორება განმარტავს, რომ მოგების გადასახადი, რომელიც წარმოშობილია კაპიტალის მფლობელებისთვის განაწილების შედეგად, აღირიცხება **IAS 12** სტანდარტის – მოგების გადასახადები – შესაბამისად. შესწორებით ამოღებულია მოგების გადასახადთან დაკავშირებული მოთხოვნები **IAS 32** სტანდარტიდან და შეტანილია მოთხოვნა, რომ ორგანიზაციებმა გამოიყენონ **IAS 12** სტანდარტის მოთხოვნები ნებისმიერი მოგების გადასახადის მიმართ, რომელიც წარმოიშობა კაპიტალის მფლობელებისთვის განაწილების შედეგად. შესწორება ზემოქმედებას არ ახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, რამდენადაც, ადგილობრივი საგადასახადო კოდექსის მიხედვით, არ არსებობს ფულად თუ არა-ფულად განაწილებასთან დაკავშირებული საგადასახადო შედეგები.

IAS 19 თანამშრომლების შედავათები (გადასინჯულია 2011 წ.) (**IAS 19R**)

IAS 19 სტანდარტში შედის რიგი შესწორებები განსაზღვრული სოციალური გეგმების აღრიცხვასთან დაკავშირებით, სადაზღვევო მოგების და ზარალის ჩათვლით, რომელიც ახლა აისახება სხვა ერთიან შემოსავალში და სამუდამოდ ამოღებულია მოგება-ზარალის ანგარიშიდან; მოსალოდნელი შემოსავლები, გეგმიურ აქტივებში, რომლებიც აღარ აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშში, ამის ნაცვლად, შეტანილია მოთხოვნა აისახოს პროცენტი სუფთა განსაზღვრული შედავათების ვალდებულებები (აქტივები) მოგება-ზარალში, გაანგარიშებული დისკონტის განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც გამოიყენება განსაზღვრული შედავათების ვალდებულების გაზომვისთვის, და; არარეზერვირებული წარსული მომსახურების ხარჯები ამჟამად აისახება მოგება-ზარალში, როდესაც მოხდება შესწორება, ან როდესაც შესაბამისი რეგისტრუქტურის ან შეწყვეტის ხარჯები აისახება, იმის მიხედვით, თუ რომელია უფრო ადრე. სხვა შესწორებები მოიცავს ახალი ინფორმაციის შეტანას, როგორცაა რაოდენობრივი სენსიტიურობა. შესწორებები ზემოქმედებას არ ახდენს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მუშაობის მაჩვენებლებზე, რამდენადაც ჯგუფს არა აქვს განსაზღვრული სოციალური შედავათების გეგმა.

IFRS 7 ფინანსური ინსტრუმენტები: ასახვა – ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების ჩათვლა – **IFRS 7** სტანდარტის შესწორება

შესწორება მოითხოვს საწარმოსგან მიუთითოს ინფორმაცია ფინანსური ინსტრუმენტების ჩათვლის (გაქვითვის) და შესაბამისი ზომების შესახებ. ასახვის შედეგად მომხმარებლები მიიღებენ ინფორმაციას, რომელიც სასარგებლოა საწარმოს ფინანსურ მდგომარეობაზე ზომების გაქვითვის ეფექტის შესაფასებლად. ახალი ასახვა მოითხოვს ყველა ფინანსური ინსტრუმენტისთვის, რომელიც გაიქვითება **IAS 32** სტანდარტის შესაბამისად. ასახვა ასევე გამოიყენება აღიარებული ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც ექვემდებარება აღსრულებად ჩათვლის გენერალურ შეთანხმებებს ან ანალოგიურ ხელშეკრულებას, იმის მიუხედავად, ჩათვლილია თუ არა ფინანსური ინსტრუმენტები **IAS 32** სტანდარტის შესაბამისად. ჯგუფი არ ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების ჩათვლას **IAS 32** სტანდარტის შესაბამისად და მას არ გააჩნია ჩათვლის შესაბამისი შეთანხმებები და ამგვარად, ეს შესწორება ზემოქმედებას არ ახდენს ჯგუფზე.

IFRS 10 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და **IAS 27** ცალკე ფინანსური ანგარიშგება

IFRS 10 სტანდარტით იქმნება ერთიანი კონტროლის მოდელი, რომელიც შეეხება ყველა საწარმოს, სპეციალური დანიშნულების საწარმოების ჩათვლით. **IFRS 10** ცვლის შემდეგი ადრე არსებული სტანდარტების ნაწილებს: **IAS 27** – კონსოლიდირებული და ცალკე ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც შეეხებოდა გაერთიანებულ ფინანსურ ანგარიშგებას

და SIC-12 – გაერთიანება – სპეციალური დანიშნულების საწარმოები. IFRS 10 ცვლის კონტროლის განსაზღვრას იმგვარად, რომ ინვესტორი აკონტროლებს ორგანიზაციას, სადაც მან ინვესტიცია განახორციელა, როდესაც ის ექვემდებარება ზემოქმედებას ან გააჩნია უფლება ცვალებად შემოსავალზე, ინვესტიციაში მისი მონაწილეობის გამო, გააჩნია შესაძლებლობა ზემოქმედება მოახდინოს ამ შემოსავლებზე, მისი ძალაუფლებით, ორგანიზაციაზე, რომელშიც მან ინვესტიცია განახორციელა. იმისთვის, რომ დაკმაყოფილდეს კონტროლის განსაზღვრა IFRS 10 სტანდარტში, უნდა დაკმაყოფილდეს სამივე კრიტერიუმი, მათ შორის: (a) ინვესტორს გააჩნია ძალაუფლება ორგანიზაციაზე, რომელშიც მან ინვესტიცია განახორციელა; (b) ინვესტორს გააჩნია ზემოქმედება ან უფლებები ცვალებად შემოსავლებზე, საინვესტიციო საწარმოში მისი მონაწილეობის შედეგად; და (c) ინვესტორს გააჩნია უნარი განახორციელოს მისი უფლებამოსილებები, საინვესტიციო საწარმოში, რათა შეცვალოს ინვესტორის შემოსავლების სიდიდე. IFRS 10 ზემოქმედებას არ ახდენს ჯგუფის ინვესტიციების გაერთიანებაზე.

IFRS 11 ერთობლივი შეთანხმებები და IAS 28 ინვესტირება პარტნიორებსა და ერთობლივ საწარმოებში

IFRS 11 ცვლის სტანდარტს IAS 31 წილი ერთობლივ საწარმოებში და სტანდარტს SIC-13 ერთობლივად კონტროლირებადი საწარმოები – საწარმოების არა-ფულადი შენატანები. ამის ნაცვლად, იმ JSE-ებისთვის, რომლებიც აკმაყოფილებს ერთობლივი საწარმოს განსაზღვრას, IFRS 11-ის ფარგლებში, აღრიცხვა უნდა მოხდეს კაპიტალის მეთოდის გამოყენებით. IFRS 11-ის გამოყენება ზემოქმედებას არ ახდენს ჯგუფის დაფიქსირებულ ფინანსურ მდგომარეობაზე ან შესრულების მაჩვენებლებზე, რამდენადაც მას არ გააჩნია JCE და ინვესტიციები პარტნიორებში.

IFRS 12 სხვა საწარმოებში წილის ასახვა

IFRS 12 სტანდარტით დადგენილია შვილობილ კომპანიებში, ერთობლივ საწარმოებში, მოკავშირე საწარმოებში და სტრუქტურირებულ საწარმოებში კომპანიის წილის ასახვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები. ასახვის ეს მოთხოვნები არ შეეხება ჯგუფს.

IFRS 13 სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

IFRS 13 განსაზღვრავს ხელმძღვანელობის ერთადერთ წყაროს, სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისთვის. IFRS 13 არაფერს ცვლის, თუ საწარმოს მოეთხოვება გამოიყენოს სამართლიანი ღირებულება, ის უფრო უზრუნველყოფს ხელმძღვანელობას იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ განისაზღვროს სამართლიანი ღირებულება IFRS-ის შესაბამისად, როდესაც მოითხოვება ან დაშვებულია სამართლიანი ღირებულება. ჯგუფმა განიხილა კონკრეტული მოთხოვნები, რომლებიც დაკავშირებულია უმაღლეს და საუკეთესო გამოყენებასთან, შეფასების საშუალებასთან და ძირითად (ან ყველაზე ხელსაყრელ) ბაზართან. მეთოდები, დაშვებები, პროცესები და პროცედურები, სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისთვის, გადასინჯული და შესწორებულია, სადაც სათანადოა. ამან ზემოქმედება მოახდინა გაანგარიშებებზე, IFRS 13 ფარგლებში, რომლებსაც ჯგუფი იყენებს სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის, მაგრამ სამართლიანი ღირებულების

IFRS 13 სტანდარტის შესაბამისად განსაზღვრა მნიშვნელოვნად არ ცვლის ასახულ თუ მითითებულ სამართლიან ღირებულებებს.

IFRS 13 ძირითადად ზემოქმედებას ახდენს ჯგუფის მიერ ინფორმაციის გახსნას. ის მოითხოვს კონკრეტული ინფორმაციის წარმოდგენას სამართლიანი ღირებულებების განსაზღვრის შესახებ და სამართლიანი ღირებულებების ასახვას, რომელთაგან ზოგიერთი ცვლის ინფორმაციის გახსნის არსებულ მოთხოვნებს სხვა სტანდარტებში. IFRS 13-ის შესაბამისად ინფორმაციის გახსნის შესახებ მოცემულია 10 და 20 შენიშვნებში.

IFRS 13 სტანდარტის მოთხოვნები გამოიყენება პერსპექტიულად და საჭირო არაა მათი გამოყენება შედარებადი პერიოდებისთვის, პირველად გამოყენებამდე. შესაბამისად, ამ ინფორმაციის გახსნის შედარებები წარმოდგენილი არაა.

ზემოთ აღნიშნული შესწორებების და ახალი სტანდარტების გარდა, IFRS 1 – ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება – შესწორდა და ზემოქმედება მოახდინა საანგარიშო პერიოდებზე, რომლებიც დაიწყო 2013 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ. ჯგუფი პირველად არ იყენებს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებს, ამდენად, ეს შესწორება არ შეეხება ჯგუფს. ჯგუფს ადრე არ მიუღია რომელიმე სხვა სტანდარტი, ინტერპრეტაცია ან შესწორება, რომელიც გამოცემულია, მაგრამ ჯერ არაა ძალაში.

3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის რეზიუმე

კონსოლიდაციის საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს ჯგუფის და მისი შვილობილი კომპანიების ანგარიშგებას, 2013 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კონტროლს ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როდესაც ჯგუფს გააჩნია უფლებამოსილება მართოს იმ კომპანიის ფინანსური და ოპერატიული პოლიტიკა, რომელშიც მან მოახდინა ინვესტირება, იმგვარად, რომ მიიღოს სარგებელი ამ უკანასკნელის საქმიანობიდან და გააჩნია შესაძლებლობა ზემოქმედება მოახდინოს ამ შემოსავალზე, საინვესტიციო საწარმოზე მისი უფლებამოსილების მეშვეობით. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება შესულია გაერთიანებულ ანგარიშგებაში იმ დღიდან, როდესაც დაიწყო ამ კომპანიების კონტროლი, იმ დღემდე, როდესაც ასეთი კონტროლი წყდება.

შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმავე საანგარიშო პერიოდისთვის, რაც სათაო კომპანიის შემთხვევაში, თანმიმდევრული სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებით. ჯგუფის შიგნით ყველა ბალანსი, ტრანზაქციები, არარეალიზებული მოგება და ზარალი, მიღებული ჯგუფის შიგნით ტრანზაქციების შედეგად, უქმდება მთლიანად.

შემოსავლების აღიარება

შემოსავლის ასახვა ხდება იმ ზომით, რა ზომითაც ეკონომიკურუ სარგებელი შეიძლება შევიდეს ჯგუფში და შემოსავალი შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს, იმის მიუხედავად, თუ როდის მოხდა გადახდა. შემოსავალი გაიზომება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით, კონტრაქტით განსაზღვრული გადახდის პირობების გათვალისწინებით და ბეგარის ან ბაჟის გამოკლებით. ჯგუფმა დაასკვნა, რომ ის არის მთავარი, შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა შეთანხმებაში, რამდენადაც მას

უპირველესად ეკისრება ვალდებულებები შემოსავლებთან დაკავშირებული შეთანხმებების უმეტესობაში, მას გააჩნია ფასწარმოქმნის უფლება და ასევე ექვემდებარება აქტივების და საკრედიტო რისკებს.

უნდა დაკმაყოფილდეს ასევე ქვემოთ აღწერილი ასახვის კონკრეტული კრიტერიუმები, სანამ აისახებოდეს შემოსავლები.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი არის მეიჯარე ოპერატიული იჯარის ფარგლებში. საოპერაციო იჯარის ფარგლებში მიღებული საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებაზე აისახება პირდაპირ საფუძველზე, იჯარის ვადის განმავლობაში და შედის მოგება/ზარალის ანგარიშში, როგორც შემოსავალი, მისი საოპერაციო ხასიათიდან გამომდინარე.

დასრულებული სასაქონლო მატერიალური მარაგების და საინვესტიციო ქონების გაყიდვა

ქონება გაყიდულად ჩაითვლება იმ შემთხვევაში, როდესაც მნიშვნელოვანი რისკი და შემოსავლები გადაეცემა მყიდველს, რაც, როგორც წესი, წარმოადგენს კონტრაქტების უპირობო გაცვლას. პირობადებული გაცვლის შემთხვევაში გაყიდვის ასახვა ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც დაკმაყოფილებულია ყველა მნიშვნელოვანი პირობა.

მშენებარე მატერიალური საკუთრების გაყიდვა

ჯგუფის მიღებული პრაქტიკაა მშენებარე საკუთრების მარკეტინგი, სანამ მშენებლობა დაიწყება და შემდეგ ეს ღონისძიებები გრძელდება მშენებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში. ტიპური შეთანხმებები, მშენებარე ობიექტებთან დაკავშირებით, მოიცავს მყიდველს და დეველოპერს შორის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმებას, კონკრეტული ერთეულის შესაძენად, მშენებლობის დასრულების შემდეგ. შესაბამისი ხელშეკრულებები განიხილება, როგორც საქონლის გაყიდვის ხელშეკრულებები და ამდენად, შესაბამისი შემოსავალი აისახება, როდესაც დაკმაყოფილებულია ყველა შემდეგი პირობა:

- საწარმომ გადასცა მყიდველს საკუთრების ფლობის მნიშვნელოვანი რისკი და შემოსავალი;
- საწარმო არ ინარჩუნებს არც უწყვეტ სამენეჯერო მონაწილეობას, იმ ზომით, რა ზომითაც ჩვეულებრივ დაკავშირებულია მფლობელობასთან და არც გაყიდული საკუთრების ეფექტიან მფლობელობას;
- შემოსავლის სიდიდე შეიძლება საიმედოდ გაიზომოს;
- სავარაუდოა, რომ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული სარგებელი გადაეცემა საწარმოს;
- ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ხარჯები შეიძლება საიმედოდ გაიზომოს.

გარკვეულ შემთხვევებში შესაბამისი პირობების დაკმაყოფილება ხდება მანამ, სანამ დასრულდება მატერიალურ ქონებაზე იურიდიული უფლებების გადაცემა მყიდველზე.

ფინანსური შემოსავალი

ფინანსური შემოსავალი აისახება მისი დარიცხვისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის (EIR) მეთოდის გამოყენებით. EIR არის განაკვეთი, რომლითაც ჩამოფასდება წინასწარ შეფასებული მომავალი ფულადი გადახდები ან მიღება, ფინანსური ინსტრუმენტის არსებობის სავარაუდო პერიოდის, ან, სადაც სათანადოა, უფრო ხანმოკლე პერიოდის განმავლობაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების სუფთა საბალანსო ღირებულებაზე. ფინანსური შემოსავალი შედის შემოსავლის გრაფაში, შემოსავლის ანგარიშში.

უცხოური ვალუტის გადაყვანა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარებში, რომელიც არის ჯგუფის ფუნქციონალური და წარმოდგენის ვალუტა, ჯგუფის და ყველა მისი შვილობილი კომპანიებისთვის. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები თავდაპირველად ფიქსირდება ფუნქციონალურ ვალუტაში, გაცვლის კურსით, რომელიც ტრანზაქციის დღეს მოქმედებდა. უცხოურ ვალუტაში ნომინირებული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირებულია ლარებში საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსით, ანგარიშგების დღეს. მოგება და ზარალი, უცხოურ ვალუტაში ტრანზაქციების შედეგად, შედის შემოსავლის ანგარიშში, როგორც მოგება, მინუს ზარალი, უცხოური ვალუტიდან – გადაყვანის სხვაობები. ისტორიული ღირებულებით განსაზღვრული უცხოურ ვალუტაში განსაზღვრული არა-ფულადი პუნქტების გადაყვანა ხდება საწყისი ტრანზაქციის დღეს არსებული კურსით. სამართლიანი ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში შეფასებული პუნქტების გადაყვანა ხდება იმ დღის კურსით, როდესაც განისაზღვრა მათი სამართლიანი ღირებულება.

დაბეგვრა

მიმდინარე მოგების გადასახადის გაანგარიშება ხდება იმ შესაბამისი ტერიტორიების მოქმედი კანონებით, სადაც ჯგუფის კომპანიები მუშაობს.

გადავადებული საგადასახადო აქტივების და ვალდებულებების გაანგარიშება ხდება დროებით სხვაობაზე დაყრდნობით, ვალდებულებების მეთოდის გამოყენებით. გადავადებული მოგების გადასახადები გათვალისწინებულია ყველა დროებითი განსხვავებისთვის, აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებს და დაბეგვრის შესაბამის ბაზებს შორის, ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც გადავადებული მოგების გადასახადი წარმოიქმნება გუდვილის ან ისეთი აქტივის ან ვალდებულების თავდაპირველი ასახვიდან, რომელიც არ წარმოადგენს ბიზნეს კომბინაციას და ტრანზაქციის დროს ზემოქმედებას არ ახდენს არც სააღრიცხვო მოგებაზე და არც დასაბეგრ მოგებაზე ან ზარალზე.

გადავადებული საგადასახადო აქტივი ფიქსირდება მხოლოდ იმ ზომით, რა ზომითაც არსებობს ალბათობა, რომ დასაბეგრი მოგება ხელმისაწვდომი იქნება, რომლისთვისაც შესაძლებელია დაკავება დროებითი განსხვავებების გამოყენება. გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები გაიზომება საგადასახადო განაკვეთებით, რომლებიც სავარაუდოა, რომ გამოიყენებოდეს პერიოდისთვის, როდესაც მოხდა აქტივების რეალიზაცია ან ვალდებულების შესრულება, საგადასახადო განაკვეთის საფუძველზე, რომელიც მოქმედებდა ან არსებობდა მოქმედებდა ანგარიშგების დღეს.

გადავადებული მოგების გადასახადი გათვალისწინებულია დროებითი განსხვავებებისთვის, რომლებიც განპირობებულია ინვესტიციებით შვილობილ კომპანიებში, მოკავშირე კომპანიებში და ერთობლივ საწარმოებში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დროებითი განსხვავების შექცევის ვადები შეიძლება გაკონტროლდეს და აღბათურია, რომ დროებითი განსხვავების შექცევა არ მოხდება უახლოეს მომავალში.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს დასრულებულ ქონებას და მშენებარე ან რეკონსტრუქციის ქვეშ მყოფ ქონებას, რომელსაც ფლობენ საიჯაროდ ან კაპიტალის სახით ან ორივე მიზნისთვის.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად განისაზღვრება ხარჯის მიხედვით ტრანზაქციის ხარჯების ჩათვლით. ტრანზაქციის ხარჯები მოიცავს გადაცემის გადასახადებს, პროფესიონალური იურიდიული მომსახურების საფასურს და საწყისი ლიზინგის საკომისიოს, საკუთრების იმ მდგომარეობაში მოსაყვანად, რომ შესაძლებელი იყოს მისი ექსპლუატაცია. საბალანსო ღირებულება ასევე მოიცავს არსებული საინვესტიციო ქონება ნაწილის ღირებულებას იმ დროს, როდესაც ხარჯი გაწეული იქნა, თუ კმაყოფილდება ასახვის კრიტერიუმები.

თავდაპირველად ასახვის შემდეგ, საინვესტიციო ქონება აისახება სამართლიანი ღირებულებით. მოგება თუ ზარალი, სამართლიანი ღირებულების შეცვლის შედეგად, შედის იმ წლის მოგება-ზარალის ანგარიშში, როდესაც ის წარმოიშვა.

საინვესტიციო ქონება მოიხსნება ბალანსიდან, როდესაც მოხდება მისი გასხვისება, ან სამუდამოდ ამოღება ხმარებიდან და მისი გასხვისების შედეგად არაა მოსალოდნელი რაიმე მომავალი ეკონომიკური სარგებელი. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი, საინვესტიციო ქონების ამოღების ან გასხვისების შედეგად, შედის ამოღების ან გასხვისების წლის მოგება-ზარალის უწყისში.

მოგება ან ზარალი, საინვესტიციო ქონების გასხვისებიდან, განისაზღვრება, როგორც აქტივის სხვაობა გასხვისებით მიღებულ შემოსავალს და საბალანსო ღირებულებას შორის, ფინანსური ანგარიშგების წინა სრული პერიოდისთვის.

გადარიცხვები საინვესტიციო ქონებაში ხდება მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხდება გამოყენების შეცვლა, რაც დასტურდება მფლობელის მიერ დაკავების დასრულების ან ოპერატიული იჯარის დაწყებით, გადარიცხვები ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იწყება მფლობელის მიერ დაკავება ან გაუმჯობესება, გაყიდვის მიზნისთვის.

იჯარა

როდესაც ჯგუფი არის მოიჯარე, იჯარაში, რომელიც არ გადასცემს მფლობელობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკს და სარგებელს მეიჯარისგან ჯგუფს, მთლიანი საიჯარო გადასახადი იბეგრება მოგების ან ზარალისთვის, პირდაპირ საფუძველზე, იჯარის პერიოდის განმავლობაში. იჯარის პერიოდი არის პერიოდი, რომელიც არ ექვემდებარება გაუქმებას და რომლითაც მოიჯარემ გააფორმა კონტრაქტი აქტივის დაქირავებაზე, ნებისმიერი შემდგომი ვადებით, რომლების განმავლობაშიც მოიჯარეს

გააჩნია არჩევანი განაგრძოს აქტივის იჯარა, შემდგომი გადახდით ან გადახდის გარეშე, როდესაც იჯარის დასაწყისში გონივრულად აშკარაა, რომ მოიჯარე განახორციელებს ასეთ არჩევანს.

ფინანსური აქტივები

პირველად ასახვა

ფინანსური აქტივები, IAS 39 სტანდარტის ფარგლებში კლასიფიცირებულია ან როგორც ფინანსური აქტივები, სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალის, სესხების და მოთხოვნების, დაფარვამდე შენარჩუნებული ინვესტიციების ან გასაყიდად ხელმისაწვდომი ფინანსური აქტივების მეშვეობით, ვითარებისამებრ. როდესაც ფინანსური აქტივები თავდაპირველად აისახება, ისინი გაიზომება სამართლიანი ღირებულებით, პლუს, იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტიციები არ აისახება სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალის მეშვეობით, რომელიც პირდაპირ მიეწერება ტრანზაქციის ხარჯებს. ჯგუფი განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას პირველად ასახვის შემდეგ.

მოთხოვნები

მოთხოვნები არის არა-წარმოებული ფინანსური აქტივები, ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადახდებით, რომლებიც არაა კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. ისინი არაა გაფორმებული დაუყოვნებლივ და მოკლე ვადაში განკარგვის განზრახვით და არაა კლასიფიცირებული, როგორც სავაჭრო ფასიანი ქაღალდები, ან დასახელებული, როგორც საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც ხელმისაწვდომია გაყიდვისთვის, ასეთი აქტივები შედის ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. მოგება და ზარალი აღიარებული არის მოგება-ზარალის უწყისში, როდესაც მოთხოვნები იხსნება ბალანსიდან ან უფასურდება, ისევე, როგორც ამორტიზაციის პროცესის მეშვეობით.

გასაყიდად ხელმისაწვდომი ფინანსური აქტივები

გასაყიდად ხელმისაწვდომი ფინანსური აქტივები ის არა-წარმოებული ფინანსური აქტივებია, რომლებიც განსაზღვრულია, როგორც გასაყიდად ხელმისაწვდომი ან არაა კლასიფიცირებული რომელიმე წინა კატეგორიაში. პირველადი ასახვის შემდეგ, გასაყიდად ხელმისაწვდომი ფინანსური აქტივები განისაზღვრება სამართლიანი ღირებულებით, არარეალიზებულ მოგებასთან ან ზარალთან, რომელიც აისახა სხვა ერთიან შემოსავალში, სანამ მოხდება ინვესტიციის ბალანსიდან მოხსნა, ან სანამ არ ჩაითვლება, რომ ინვესტიცია გაუფასურდა, რა დროსაც კუმულატიური მოგება ან ზარალი, ადრე დაფიქსირებული ერთიანი შემოსავლის ანგარიშში დაერიცხება მოგებას ან ზარალს. თუმცა, პროცენტები, გაანგარიშებული ეფექტური პროცენტის მეთოდით დაირიცხება მოგებაზე ან ზარალზე.

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

ჯგუფმა განსაზღვრა ზოგიერთი ფინანსური ინსტრუმენტები, როგორებიცაა გაყიდვისთვის ხელმისაწვდომი საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები, როგორიცაა საინვესტიციო ქონება, სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ამას გარდა, ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება, რომელიც განისაზღვრება ამორტიზირებული ღირებულებით, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომელსაც მიიღებდნენ აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდიდნენ ვალდებულების გადაცემისთვის, რიგით ტრანზაქციაში, ბაზრის მონაწილეებს შორის, განსაზღვრის დღეს. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას საფუძვლად უდევს დაშვება, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების ტრანზაქცია ხდება

- ამ აქტივის ან ვალდებულების ძირითად ბაზარზე; ან
- ძირითადი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

ჯგუფს უნდა ჰქონდეს წვდომა ძირითად ან ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე, გაზომვის დღეს. აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება იმ დაშვების გამოყენებით, რომლებსაც ბაზრის მონაწილეები გამოიყენებდნენ, აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისთვის, იმ დაშვებით, რომ ბაზრის მონაწილეები მოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესებისთვის. არა-ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა ითვალისწინებს ბაზრის მონაწილეების უნარს, გამოიმუშაონ მაქსიმალური ეკონომიკური სარგებელი აქტივიდან, მისი საუკეთესო დანიშნულებით გამოყენების ან ბაზრის სხვა მონაწილეზე გაყიდვის გზით, რომელიც აქტივს გამოიყენებს მაქსიმალური და საუკეთესო დანიშნულებით.

ჯგუფი იყენებს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც ადეკვატურია შესაბამის გარემოებებში და რომლებისთვისაც ხელმისაწვდომია საკმარისი მონაცემები, სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, დამზერადი საწყისი მონაცემების მაქსიმალურად გამოყენებით, ამასთან, სამართლიანი ღირებულების დადგენისთვის მნიშვნელოვანი არადაამზერადი საწყისი მონაცემების გამოყენების მინიმუმამდე შემცირებით:

- დონე 1 – კოტირებული (არადაპტირებული) საბაზრო ფასები იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე
- დონე 2 – შეფასების მეთოდები, რომლებისთვისაც სამართლიანი ღირებულების დასადგენად მნიშვნელოვანი ყველაზე დაბალი დონის საწყისი მონაცემები დამზერადია პირდაპირ ან არაპირდაპირ
- დონე 3 – შეფასების მეთოდები, რომლებისთვისაც სამართლიანი ღირებულების დასადგენად მნიშვნელოვანი ყველაზე დაბალი დონის საწყისი მონაცემები არაა დამზერადი

აქტივების და ვალდებულებებისთვის, რომლებიც ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება პერიოდულად, ჯგუფი დაადგენს, მოხდა თუ არა იერარქიაში დონეებს შორის გადასვლა, ხელახლა შეფასების კატეგორიზაციის გზით (ყველაზე დაბალი დონის საწყისი მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების, როგორც მთლიანის დასადგენად), ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები წარმოადგენს ფულს და მოკლევადიან დეპოზიტებს, რომელთა თავდაპირველი ვადაა სამი თვე ან ნაკლები, ბანკში ან წვრილი ფულის სახით.

ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებები, რომლებიც აქვს ჯგუფს როგორც წესი, IAS 39 სტანდარტის ფარგლებში და კლასიფიცირებულია, როგორც სესხები და ვალები ან სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები. ჯგუფი განსაზღვრავს მისი ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციას მათი პირველად ასახვის დროს.

ყველა ფინანსური ვალდებულებები, რომლებიც ბალანსში წარმოდგენილია ამორტიზირებული ღირებულებით, თავდაპირველად აისახება სამართლიანი ღირებულებით, პლუს პირდაპირი ტრანზაქციის ხარჯები.

ბალანსიდან მოხსნა

ფინანსური ვალდებულების ბალანსიდან მოხსნა ხდება, როდესაც ხდება ვალდებულების შესრულება, მისი გაუქმება ან ვადის გასვლა. როდესაც არსებული ფინანსური ვალდებულება შეიცვლება სხვა ვალდებულებით, იმავე სესხის გამცემისგან, არსებითად განსხვავებული პირობებით, ანხდება არსებული ვალდებულების პირობები არსებითად მოდიფიცირება, ასეთი შეცვლა ან მოდიფიკაცია განიხილება თავდაპირველი ვალდებულების გაუქმებას და ახალი ვალდებულების ასახვას, ხოლო სხვაობა შესაბამის საბალანსო ღირებულებებს შორის აისახება ერთიანი შემოსავლის გაერთიანებულ ანგარიშში.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

ქონება, რომელიც შექმნილი ან აშენებულია გასაყიდად, ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას და არა ქონება, რომელსაც ფლობენ საიჯაროდ ან კაპიტალის ღირებულების ამალღების მიზნით, განიხილება, როგორც სასაქონლო მატერიალური მარაგები და განისაზღვრება ხარჯს და სუფთა რეალიზებად ღირებულებას შორის უმცირესის სახით. ხარჯი მოიცავს

- მიწის საკუთრების სრული ან საიჯარო უფლებები;
- კონტრაქტორებისთვის მშენებლობისთვის გადახდილი თანხები;
- სეხის ხარჯები, დაგეგმვის და დაპროექტების ხარჯები; მოედნის მომზადების ხარჯები, პროფესიული იურიდიული მომსახურების საფასური, საკუთრების გადაცემის გადასახადები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.

გაყიდვის ან მარკეტინგის აგენტებისთვის უძრავი ქონების გაყიდვისთვის გადახდილი საკომისიოები, რომლებიც არ ანაზღაურდება ხარჯებში შედის გადახდის დროს.

სუფთა რეალიზებადი ღირებულება წარმოადგენს ბიზნესის ნორმალური მიმდინარეობისას შეფასებულ გასაყიდ ფასს, საბაზრო ფასის საფუძველზე, ანგარიშგების დღისთვის, რომელიც ჩამოფასდება ფულის დროითი ღირებულებით, თუ მნიშვნელოვანია, მინუს დასრულების და გაყიდვის წინასწარ შეფასებული ხარჯები.

შასაქონლო მატერიალური მარაგების ღირებულება, ასახული მოგებაში ან ზარალში, გასხვისებისას, განისაზღვრება კონკრეტული ხარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც გაწეულია გაყიდულ მარაგებზე და ნებისმიერი არა-სპეციფიური ხარჯების განაწილებით, გაყიდული საკუთრების ფარდობითი სიდიდის საფუძველზე.

წინასწარი გადახდები

წინასწარი გადახდები აღირიცხება ხარჯის მიხედვით, მინუს გაუფასურების რეზერვი. ჭინასწარი გადახდები კლასიფიცირებულია, როგორც არა-მიმდინარე, როდესაც წინასწარ გადახდებთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოხდება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც წინასწარი გადახდები დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც თავად იქნება კლასიფიცირებული, როგორც არამიმდინარე, თავდაპირველად ასახვის შემდეგ. აქტივების შესაძენად წინასწარი გადახდები გადადის აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, მას შემდეგ, რაც ჯგუფი მიიღებს აქტივის კონტროლს და სავარაუდოა, რომ აქტივთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებელი შევა ჯგუფში.

აქციებზე ბაზირებული გადახდის ტრანზაქციები

კომპანიის უფროსი აღმასრულებელი თანამშრომლები ანაზღაურებას იღებენ აქციების საფუძველზე, სადაც თანამშრომლების მიერ მომსახურების გაწევა ხდება კომპანიის საბოლოო სათაო კომპანიის, BGH-ის ფასიანი ქაღალდების სანაცვლოდ. კომპანიას არ გააჩნია ვალდებულება გაანაღდოს საბოლოო სათაო კომპანიის მიერ გაცემული ანაზღაურება, ამგვარად, შესაბამისი აქციებზე ბაზირებული ანაზღაურების გეგმები განიხილება, როგორც ტრანზაქციები, რომლებშიც ანგარიშსწორება კაპიტალით ხდება.

ტრანზაქციები, რომლებშიც ანგარიშსწორება კაპიტალით ხდება

თანამშრომლებთან კაპიტალით ანგარიშსწორების ტრანზაქციების ხარჯი განისაზღვრება სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე, იმ დღეს, როდესაც მოხდა ანაზღაურება. თანამშრომლებთან კაპიტალით ანგარიშსწორების ტრანზაქციების ხარჯი აისახება დამატებითი დაფარული კაპიტალის შესაბამის ზრდასთან ერთად, იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც სრულდება შესრულების ან/და მომსახურების პირობები, იმ დღემდე, როდესაც შესაბამისი თანამშრომელი სრულ უფლებას მიიღებს გადაცემულ კაპიტალზე („გადაცემის დღე“). კუმულატიური დანახარჯი, კაპიტალით ანგარიშსწორების ტრანზაქციებისთვის, აისახება ყოველ საანგარიშო დღეს, სანამ გადაცემის დღე ასახავს ზომას, როდესაც გადაცემის პერიოდი დასრულდება და ჯგუფის მიერ იმ კაპიტალის ინსტრუმენტების რაოდენობის შეფასებას, რომლებიც საბოლოოდ გადაეცა. კონსოლიდირებულ შემოსავლის ანგარიშში გათვალისწინებული პერიოდი წარმოადგენს კუმულატიური ხარჯების მოძრაობას, რომელიც აისახება პერიოდის დასაწყისში და ბოლოს.

სააქციო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალი. გარეშე ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეწერება ახალი აქციების გამოშვებას, რომლებიც არ წარმოადგენს ბიზნეს კომბინაციას, აისახება, როგორც დაკავება კაპიტალის შემოსავლებიდან. ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ნებისმიერი მეტობა გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე აისახება, როგორც სააქციო პრემია.

სახაზინო აქციები

როდესაც კომპანია ან მისი შვილობილი კომპანიები შეისყიდიან კომპანიის აქციებს, გადახდილი ანაზღაურება, ტრანზაქციის ნებისმიერ ხარჯების ჩათვლით, მინუს მოგების გადასახადი, გამოაკლდება მთლიან კაპიტალს, როგორც სახაზინო აქციები, სანამ ისინი არ გაუქმდება ან ხელახლა არ იქნება გამოშვებული. როდესაც ასეთი აქციები შემდგომში გაიყიდება ან ხელახლა იქნება გამოშვებული, ნებისმიერი მიღებული ანაზღაურება შევა კაპიტალში. სახაზინო აქციების აღრიცხვა ხდება საშუალო აწონილი ღირებულებით.

სესხის ხარჯები

სესხის იმ ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც პირდაპირ მიეწერება აქტივის შექმნას ან მშენებლობას, რასაც მნიშვნელოვან დრო დასჭირდება, სანამ ის მზად იქნება მისი გამოყენებისთვის ან გაყიდვისთვის, ხდება შესაბამისი აქტივების ნაწილის სახით. ყველა სხვა სესხის ხარჯები აისახება, როგორც იმ პერიოდის დანახარჯები, რომელშიც ხარჯვა მოხდა.

რამდენადაც ჯგუფი სესხულობს ფონდებს კონკრეტულად თითოეული სამშენებლო პროექტისთვის, სესხის ხარჯების თანხა, რომელიც ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, განისაზღვრება, როგორც რეალური სესხის ხარჯები, რომლებიც გაწეულია ამ სესხზე, საკუთრების მშენებლობის ეტაპის განმავლობაში.

გაუთვალისწინებული აქტივები და ვალდებულებები

გაუთვალისწინებული აქტივები არ აისახება გაერთიანებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მაგრამ მათ შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენა ხდება, როდესაც შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა.

გაუთვალისწინებული ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, თუ სავარაუდო არაა, რომ საჭური იქნება მნიშვნელოვანი ეკონომიკური გასავალი, ვალდებულებების შესასრულებლად და ეს შეიძლება გონივრულად შეფასდეს. ისინი აისახება, თუ შესაძლებლობა, რომ რესურსები, რომლებიც ეკონომიკურ სარგებელს წარმოადგენს, დროში დაშორებულია.

3.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას სჭირდება, რომ ხელმძღვანელობამ გამოიყენოს განსჯა, შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც ზემოქმედებას ახდენს შემოსავლების, ხარჯების, აქტივების და ვალდებულებების წარმოდგენილ თანხებზე და გათვალისწინებელი ვალდებულებების ასახვაზე, ანგარიშგების დღეს. თუმცა, ამ დაშვებებთან და შეფასებებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობას შეიძლება შედეგად მოჰყვეს შესაბამისი აქტივის ან ვალდებულების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი შესწორება მომავალში.

განსჯა და სხვა შეფასებები

ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის განხორციელების პროცესში ხელმძღვანელობამ გამოიყენა შემდეგი განსჯა, რომელიც ყველაზე მნიშვნელოვან ზემოქმედებას ახდენს გაერთიანებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე:

საკუთრების კლასიფიკაცია

- საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწას და შენობებს (ძირითადად ოფისებს და საცალო ქონებას), რომლებიც არსებითად არაა დაკავებული ჯგუფის სარგებლობის ან ოპერაციებისთვის, ასევე არაა გათვალისწინებული გასაყიდად, ბიზნესის ნორმალური მიმდინარეობისთვის, არამედ უპირველეს ყოვლისა, საიჯარო შემოსავლის გამომუშავების და კაპიტალის ღირებულების გაზრდოს მიზნებისთვის.
- შასაქონლო მატერიალური მარაგები, რომელიც გათვალისწინებულია გასაყიდად, ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას. ძირითადად, ესაა საცხოვრებელი ქონება, რომელსაც აშენებს ჯგუფი და რომელიც გათვალისწინებულია გასაყიდად, დასრულებამდე.

შეფასებები

საინვესტიციო ქონების შეფასება

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზრვრება უძრავი ქონების შეფასების ექსპერტების მიერ, შეფასების მიღებული ხერხების და IFRS 13 სტანდარტის გამოყენებით. მნიშვნელოვანი მეთოდები და დაშვებები, რომლებსაც იყენებენ შემფასებლები, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზრვრისას, წარმოდგენილია 10 შენიშვნაში.

გადავადებული საგადასახადო აქტივები გამოუყენებელი საგადასახადო ზარალისთვის

გადავადებული საგადასახადო აქტივების ასახვა, გამოუყენებელი საგადასახადო ზარალისთვის, ხდება იმ ზომით, რა ზომითაც ალბათურია, რომ ხელმისაწვდომი იქნება დასაბეგრი მოგება, რომლისთვისაც შეიძლება გამოყენებულ იქნას ზარალი. აუცილებელია ხელმძღვანელობის მნიშვნელოვანი განსჯა, გადავადებული საგადასახადო აქტივების თანხის დასადგენად, რომლებიც შეიძლება აისახოს. მომავალი დასაბეგრი

მოგება და სარგებლის თანხა, რომელიც სავარაუდოა მომავალში, ეყრდნობა ხელმძღვანელობის მოლოდინს, რომელიც სარწმუნოდ გონიერულია, მოცემულ გარემოებებში.

4. სტანდარტები, რომლებიც გამოცემულია მაგრამ ჯერ არაა ძალაში.

IFRS 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

IFRS 9, გამოშვებული სახით, ასახავს IASB პროექტის ორ ფაზას, სამიდან, რომელიც ითვალისწინებდა IAS 39 სტანდარტის შეცვლას და გამოიყენება ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების, ასევე ჰეჯების აღრიცხვის კლასიფიკაციის და გაზომვისთვის. სტანდარტს არ გააჩნია ძალაში შესვლის სავალდებულო ვადა და შეიძლება გამოყენებულ იქნას ნებაყოფლობით. IFRS 9 სტანდარტის მიღება ზემოქმედებას მოახდენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციასა და გაზომვაზე, მაგრამ ეს გავლენას არ მოახდენს ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე და გაზომვაზე. ჯგუფი რაოდენობრივად შეაფასებს ეფექტს, როდესაც გამოიცემა სტანდარტის დარჩენილი ნაწილი, რომელიც შეიცავს სახელმძღვანელო მასალას ფინანსური აქტივების გაუფასურებისთვის.

საინვესტიციო საწარმოები (IFRS 10, IFRS 12 და IAS27 შესწორებები)

ეს შესწორებები ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2014 წ. 1 იანვარს ან მის შემდეგ და შეიცავს გამონაკლისს გაერთიანების მოთხოვნიდან, საწარმოებისთვის, რომლებიც აკმაყოფილებს საინვესტიციო საწარმოების განსაზღვრას, IFRS 10-ის ფარგლებში. გაერთიანების გამონაკლისი მოითხოვს საინვესტიციო საწარმოებისგან, რომ აწარმოონ აღრიცხვა შვილობილი კომპანიებისთვის, მოგების ან ზარალის მეშვეობით. მოსალოდნელი არაა, რომ ეს შესწორება ადეკვატური იქნება ჯგუფისთვის, რამდენადაც ჯგუფის კომპანიები არაა კვალიფიცირებული, როგორც საინვესტიციო საწარმოები, IFRS 10 სტანდარტის მიზნებისთვის.

IAS 32 ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების ჩათვლა – IAS 32 სტანდარტის შესწორება

ეს შესწორებები განმარტავს გამოთქმის „ამჟამად გააჩნია ჩათვლის უფლება, რომელიც კანონით განხორციელებადია“ მნიშვნელობას და ასევე კრიტერიუმებს, არა-ერთროული ანგარიშსწორების მექანიზმისთვის, სახლების ფორმალობების მოსაგვარებლად, რათა ისინი კვალიფიცირებული იყოს ჩათვლისთვის. ისინი მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2014 წ. 1 იანვარს ან მას შემდეგ, ეს შესწორებები, სავარაუდოდ, არ შეეხება ჯგუფს.

IFRIC ინტერპრეტაცია 21 მოსაკრებლები (IFRIC 21)

IFRIC განმარტავს, რომ საწარმო ასახავს მოსაკრებელთან დაკავშირებულ ვალდებულებას, როდესაც ადგილი ექნება საქმიანობას, რომელიც განაპირობებს გადახდას, როგორც განსაზღვრულია შესაბამისი კანონმდებლობით. მოსაკრებლისთვის, რომელიც ამოქმედდება მინიმალური ზღურბლის მიღწევისას, ინტერპრეტაცია განსაზღვრავს, რომ ვალდებულების წინასწარ შეფასება არ უნდა მოხდეს, სანამ არ მიიღწევა დადგენილი მინიმალური ზღურბლი. IFRIC 21 მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის და, ამოქმედდება 2014 წ. 1 იანვრიდან. მოსალოდნელი არაა, რომ ის ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშსწორებაზე მნიშვნელოვან ზემოქმედებას მოახდენს.

IAS 39 დერივატივების ნოვაცია და ჰეჯის აღრიცხვის გაგრძელება – IAS 39 სტანდარტის შესწორებები

ეს შესწორებები ათავისუფლებს დისკონტირებისგან, ჰეჯის აღრიცხვისას, როდესაც იმ დერივატივის ნოვაცია, რომელიც განსაზღვრულია, როგორც ჰეჯის ინსტრუმენტი, აკმაყოფილებს გარკვეულ კრიტერიუმებს. ეს შესწორებები ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, 2014 წ. 1 იანვრიდან. ჯგუფი არ მოელოდა, რომ ამ შესწორებებს რაიმე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება ექნება მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

5. შემოსავალი

	2013	2012
სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		
- საცხოვრებელი ფართი	6,689	11,621
- კომერციული ფართი	482	71
- პარკინგის ფართი	176	352
	7,347	12,044
საიჯარო შემოსავალი	1,315	1,331
ფინანსების შემოსავალი	1131	453
სხვა შემოსავალი	151	245
შემოსავალი	9,944	14,073

ჯგუფის საიჯარო ხელშეკრულება შეიცავს ვადამდე მოშლის ალტერნატივას

6. გაყიდვის ხარჯები

	2013	2012
საცხოვრებელი ფართის გაყიდვის ხარჯები	5,221	9,702

კომერციული ფართის გაყიდვის ხარჯები	393	60
პარკინგის ფართის გაყიდვის ხარჯები	234	294
გაყიდვის ხარჯები, სულ	5,848	10,056

7. ხელფასები და პერსონალის ანაზღაურების ხარჯები

	2013	2012
აქციებზე ბაზირებული ანაზღაურების ხარჯები	1,157	276
ხელფასი	1,026	755
ფულადი ბონუსები	520	349
პერსონალის საშემოსავლო გადასახადი	669	335
პერსონალის ანაზღაურების ხარჯები, სულ	3,372	1,735
პერსონალის ანაზღაურების ხარჯი	1,282	795
შასაქონლო მატერიალურ მარაგებში კაპიტალიზებული პერსონალის ანაზღაურების ხარჯები (შენიშვნა 11)	2,090	940
სოციალური ხარჯები, სულ	3,372	1,735

8. სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2013	2012
იჯარა	223	122
საოპერაციო გადასახადები	167	241
კორპორაციის წარმომადგენლობითი ხარჯები	138	101
დაცვა	118	125
საოფისე მასალები	101	37
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	98	118
დაზღვევა	68	61
კომუნალური ხარჯები	64	15
რემონტი და ტექნომომსახურება	24	81
სხვა ხარჯები	93	267
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	1,094	1,168

9. მოგების გადასახადი

საქართველოს იურიდიულმა პირებმა ინდივიდუალურად უნდა წარადგინონ საგადასახადო დეკლარაციები. მოგების გადასახადის განაკვეთი, რომელიც მოქმედებს ჯგუფის შემოსავლების მიმართ, შეადგენს 15%. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიხედვით, ჯგუფისთვის დასაშვებია საგადასახადო ზარალის გამოყენება მისი დასაბეგრი შემოსავლის შესამცირებლად, 5 წლის განმავლობაში, მისი წარმოშობის დღიდან

მოგების გადასახადის ხარჯები შედგება მხოლოდ გადავადებული ბეგარისგან, 2013 და 2012 წლებისთვის.

ეფექტური მოგების საგადასახადო განაკვეთი განსხვავდება კანონით გათვალისწინებული მოგების გადასახადის განაკვეთისგან. 2013 და 2013 წწ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების გადასახადის შეთანხმება, სტატუსურ განაკვეთებთან, რეალურ ხარჯებთან, შემდეგია:

	2013	2012
ოგება დაბეგვრამდე	7,123	3,000
სტატუსური საგადასახადო განაკვეთი	15%	15%
თეორიული მოგების გადასახადის ხარჯი	(1,068)	(450)
ცვლილება აუსახავი გადავადებული საგადასახადო აქტივებისთვის	707	(75)
აქციებზე ბაზირებული ტრანზქციები	57	52
დაუბეგრავი საპროცენტო შემოსავალი	(170)	(68)
სხვა ხარჯები, რომლებიც არ ექვემდებარება დაქვითვას	195	118
მოგების გადასახადი	(279)	(423)

31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს გააჩნია ხელმისაწვდომი 17,035 ლარი (2012წ: 17,457 ლარი), საგადასახადო ზარალი, გადმოტანილი, ვადის გასვლის შემდეგი გრაფიკით:

	2013	2012
2013 წ. 31 დეკემბერი	-	1,527
2014 წ. 31 დეკემბერი	1,752	1,752
2015 წ. 31 დეკემბერი	12,744	12,744
2016 წ. 31 დეკემბერი	484	484
2017 წ. 31 დეკემბერი	950	950
2018 წ. 31 დეკემბერი	1,105	-
გადმოტანილი საგადასახადო ზარალი	17,035	17,457

შესაბამისი საგადასახადო წესები ხშირად გაურკვეველია და დაფიქსირდა რამდენიმე პრეცედენტი. ეს ქმნის საგადასახადო რისკებს საქართველოში, რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე იმ ქვეყნებში, სადაც საგადასახადო სისტემები უფრო განვითარებულია. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ჯგუფი არსებითად არ არღვევს

საგადასახადო კანონებს, რომლებიც შეეხება მის ოპერაციებს. თუმცა, მაინც რჩება რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა შეიძლება სხვადასხვა პოზიციები დაიკავონ, ინტერპრეტაციის საკითხებთან დაკავშირებით.

9. მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები, 2013 წ. 31 დეკემბრის და 2012 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მათი მოძრაობა, შესაბამის წლებში, შემდეგია:

	2011	დროებითი განსხვავებების წარმოშობა და უკუქცევა შემოსავლის ანგარიშში	შვილობილი კომპანიის გასხვისება	2012	დროებითი განსხვავებების წარმოშობა და უკუქცევა შემოსავლის ანგარიშში	2013
გადასახადის ზემოქმედება დასაქვით დროებით განსხვავებებზე						
სასქონლო მატერიალური მარაგები	462	274	-	736	754	1,490
გადავადებული შემოსავალი	8	27	(8)	27	(421)	(394)
გადმოტანილი საგადასახადო ზარალი	2,246	(415)	(137)	2,694	(138)	2,556
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	22	35	-	57	(148)	(91)
მთლიანი გადავადებული საგადასახადო აქტივი	3,738	(79)	(145)	3,514	47	3,561
აუსახავი გადავადებული საგადასახადო აქტივი	(632)	(75)	-	(707)	707	-
გადავადებული საგადასახადო აქტივი	3,106	(154)	(145)	2,807	754	3,561

გადასახადის ზემოქმედება დასაქვით დროებით განსხვავებებზე						
საინვესტიციო ქონება	(874)	(238)	-	(1,112)	(1,075)	(2,187)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	(88)	(31)	95	(24)	42	18
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულება	(962)	(269)	95	(1,136)	(1,033)	(2,169)
წმინდა გადავადებული საგადასახადო აქტივი / ვალდებულება	2,144	(423)	(50)	1,671	(279)	1,392

10. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ, ცხრილში მოყვანილია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2013 და 2012 წლებში

	2013				2012
	საჯალო ქონება	მიწა	სხვა	სულ	
1 იანვარს	17,527	7,050	668	25,245	29,157
წმინდა შემოსავალი გადაფასებიდან	5	7,142	21	7,168	-
დამატებები	-	84	-	84	-
კაპიტალური ხარჯები	392	-	-	292	655
კაპიტალიზებული პროცენტის ხარჯები	-	-	-	-	393
გასხვისება	-	-	-	-	(5,507)
გადატანა სასაქონლო მატერიალურ მარაგებში	-	(14,093)	-	(14,093)	-
გრძელვადიანი კრედიტორული დავალიანებების ვადამდე გადახდის ეფექტი	-	-	-	-	547
31 დეკემბერს	17,924	183	689	18,796	25,245

საცალო ქონება წარმოადგენს იჯარით გაცემულ შენობებს. სხვა საინვესტიციო ქონებაში შეტანილი ქონება არის შენობები, რომლებიც არაა იჯარით გაცემული და შენარჩუნებულია, კაპიტალის გაზრდის მიზნებისთვის.

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

საინვესტიციო ქონება ასახულია სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვისას, სათანადო ტრანზაქციის დროს, ბაზრის მონაწილეებს შორის, განსაზღვრის დღეს. ბოლო გადაფასების თარიღია 2013 წ. 1 ოქტომბერი. შეფასება განხორციელდა აკრედიტებული დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაციით, რომელსაც გააჩნია ბოლო დროის გამოცდილება სხვადასხვა ადგიმდებარეობის და კატეგორიის საინვესტიციო ქონების შეფასების სფეროში. შეფასების მოდელები შეესაბამებოდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის რეკომენდაციებს და შეესაბამებოდა ასევე IFRS 13 სტანდარტის პრინციპებს.

ეს მეთოდები მოიცავს:

- საბაზრო შედარების მეთოდს
- ხარჯების მეთოდს

საბაზრო შედარების მეთოდი

ეს მეთოდი ეყრდნობა შესაფასებელი საკუთრების პირდაპირ შედარებას საკუთრების სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა, ან შეტანილ იქნა გაყიდვების რეესტრში. შეფასების მეთოდი ანალოგიურია ან მთლიანი უძრავი ქონებისთვის, ან მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით. ღირებულების შესწორებები განისაზღვრევა შემდეგი მოსაზრებების საფუძველზე, პრიორიტეტულობის შემდეგი თანმიმდევრობით: 1) დაფინანსების პირობები; 2) გაყიდვის პირობები; 3) საბაზრო პირობები; 4) ადგილმდებარეობა; და 5) ფიზიკური მახვენებლები.

ხარჯების მეთოდი

ხარჯების მიდგომა ეყრდნობა ღირებულებას, რომ საკუთრების მთლიანი ღირებულების მიღება შეიძლება შეაბამისი მიწის ღირებულებაზე გაუმჯობესების რეპროდუცირების ხარჯების ან შეცვლის ჩამოფასებული ხარჯების დამატებით.

ხარჯების მიდგომა მოიცავს შემდეგ ნაბიჯებს:

- მიწის ღირებულების შეფასება;
- გაუმჯობესებების რეპროდუცირების ან შეცვლის ხარჯების შეფასება;
- ყველა წყაროდან დარიცხული ჩამოფასების (ფიზიკური ცვეთა, ფუნქციონალური მოძველება, გარეშე და ეკონომიკური მოძველება) შეფასება;
- რეპროდუცირების ან შეცვლის ხარჯებიდან და ჩამოფასების გამოკლება, გაუმჯობესებების ჩამოფასებული ღირებულების მისაღებად;

- აღჭურვილობის ხარჯების შეფასება და ცვეთის გამოკლება;
- ჩამოფასებული გაუმჯობესებების ხარჯების დამატება აღჭურვილობის ჩამოფასებული ღირებულებასა და მიწის ღირებულებაზე, საკუთრების მთლიანი ღირებულების მისაღებად.

შეფასების მეთოდი არ შეცვლილა, წინა წელთან შედარებით.

ჯგუფს არ ეკისრება რაიმე შეზღუდვები მისი საინვესტიციო ქონების რეალიზებადობაზე და არ გააჩნია საკონტრაქტო ვალდებულებები შეისყიდოს, ააშენოს ან განავითაროს საინვესტიციო ქონება, ან გაარემონტოს, მომსახურება გაუწიოს ან გააუმჯობესოს.

სამართლიანი ღირებულების ასახვის მიზნებისთვის ჯგუფმა განსაზღვრა სამი კლასის საინვესტიციო ქონება – საცალო ქონება, მიწა და სხვა ქონება, ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია მნიშვნელოვანი საწყისი დაბანდებების ჩამოფასება, საწყისი დაბანდებების შეფასების და სენსიტიურობისთვის.

საინვესტიციო ქონების კლასი	2013	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი დაუმზერადი საწყისი დაბანდებები	დიაპაზონი (საშუალო აწონილი) ლარი	ტიპი	მთლიანი ფართობი, კვ. მ	საწყისი დაბანდების სენსიტიურობა სამართლიანი ღირებულებისთვის ლარი
საცალო ქონება	14,370	საბაზრო მიდგომა	კვადრატული მეტრის ფასი	2-5.5 (2.6)	მიწა შენობა	6,259 5,955	კვ.მ-ის ფასის 10% მატება (კლება) განაპირობებს სამართლიანი ღირებულების მატებას (კლებას) 1,437
	3,554	ხარჯების მიდგომა	შეცვლის ფასი კვ. მ.	0.2-0.4 (0.3)	შენობა	9,195	კვ.მ-ის შეცვლის ხარჯის 10% მატება (კლება) განაპირობებს სამართლიანი ღირებულების მატებას (კლებას) 288
			დეველოპერის მოგების ნორმა	15.0%			განვითარების მოგების ნორმის 1% მატება (კლება) განაპირობებს სამართლიანი ღირებულების მატებას (კლებას) 29

			მიწის ფასი კვ.მ.	0.02-0.03 (0.03)	მიწა	28,327	კვ.მ-ის ფასის 10% მატება (კლება) განაპირობებს სამართლიანი ღირებულების მატებას (კლებას) 69	
მიწა	183	საბაზრო მიდგომა	კვადრატული მეტრის ფასი	0.1-0.2 (0.1)	მიწა	1,000	კვ.მ-ის ფასის 10% მატება (კლება) განაპირობებს სამართლიანი ღირებულების მატებას (კლებას) 10	
სხვა	689	ხარჯების მიდგომა	შეცვლის ფასი კვ. მ.	0.3-0.7 (0.6)	შენობა	581	კვ.მ-ის შეცვლის ხარჯის 10% მატება (კლება) განაპირობებს სამართლიანი ღირებულების მატებას (კლებას) 29	
			დეველოპერის მოგების ნორმა	15.0%				განვითარების მოგების ნორმის 1% მატება (კლება) განაპირობებს სამართლიანი ღირებულების მატებას (კლებას) 3
			მიწის ფასი კვ.მ.	0.03-0.07 (0.04)	მიწა	10,766	კვ.მ-ის ფასის 10% მატება (კლება) განაპირობებს სამართლიანი ღირებულების მატებას (კლებას) 39	
საინვესტიციო ქონება	18,786							

ჯგუფის საინვესტიციო ქონების პუნქტები კლასიფიცირებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 3 დონესთან. არ ყოფილა რაიმე გადატანა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონეებს შორის, 2013 წ.

11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

თითოეული ჯგუფის სასაქონლო მატერიალური მარაგების საბალანსო ღირებულება, ჯგუფის თითოეული პროექტისთვის, შემდეგია:

	2013	2012
კაზბეგის 25	6,926	-
თამარაშვილის 6	5,095	-
ვაჟა-ფშაველას 71	4,828	-
თამარაშვილის 13	-	27,213
გრძელვადიანი სასაქონლო მატერიალური მარაგები	16,849	27,213
ჩუბინაშვილის 69	357	1,661
თამარაშვილის 13	48,524	-
მიმდინარე სასაქონლო მატერიალური მარაგები	48,891	1,661
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	65,740	28,874

ქვემოთ მოცემულია სასაქონლო მატერიალური მარაგების მოძრაობის რეზიუმე

	2013	2012
ნაშთი 1 იანვარს	28,874	18,467
გაწეული მშენებლობის ხარჯები	21,664	18,813
საინვესტიციო ქონებიდან გადმოტანილი მიწა	14,030	-
სესხის ხარჯები	4,989	1,075
კაპიტალიზებული პერსონალის ანაზღაურება (შენიშვნა 7)	2,090	575
გაყიდვის ხარჯებით ასახული გასხვისება (შენიშვნა 6)	(5,848)	(10,056)
ნაშთი 31 დეკემბერს	65,799	28,874

12. წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით, წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივებია:

	2013	2012
წინასწარ გადახდილი დღგ	7,613	3,383
ჭინასწარი გადახდები სასაქონლო მატერიალური მარაგებისთვის	1,890	2,667

სხვა	90	367
წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივები, სულ	9,593	6,417

2013 და 2012 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დღგ-ის მოთხოვნები მოიცავდა წინასწარ გადახდილ დღგ-ს, თამარაშვილის 13 პროექტთან დაკავშირებით, რომელთა ამოღებაც გათვალისწინებულია პროექტის დასრულებისას, 2014 წელს.

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2013	2012
სავაჭრო მოთხოვნები სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვიდან	1,338	399
სავაჭრო მოთხოვნები იჯარაზე	327	399
სხვა მოთხოვნები	97	655
გაუფასურების რეზერვი	(150)	(155)
მოთხოვნები, სულ	1,612	899

ქვემოთ, ცხრილში წარმოდგენილია მოთხოვნების საკრედიტო ხასიათი

	სულ	არც ერთი ნაწილი არაა ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული	ვადაგადაცილებული, მაგრამ არა გაუფასურებული				
			< 30 დღე	30-60 დღე	60-90 დღე	90-120 დღე	>120 დღე
2013	1,612	1,388	75	-	136	13	-
2012	899	-	89	810	-	-	-

სავაჭრო მოთხოვნები სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვიდან, სრულადაა უზრუნველყოფილი გირავნობით, შესაბამის საბინაო საკუთრებაზე.

იჯარის სავაჭრო მოთხოვნები განიხილება, როგორც გაუფასურება, თითოეული საანგარიშო დღისთვის, ვადაგადაცილების დღეების ანალიზის მეშვეობით.

14. ფული და ფულის ექვივალენტები

2013 და 2012 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავდა ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში. ბანკში არსებულ ფულზე ირიცხებოდა პროცენტი, ბანკის დეპოზიტის საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც შეადგენდა წლიურ 2%-ს, 2012 წელს და 2013 წ. 1 აპრილამდე. 2013 წ. 1 აპრილიდან ბანკში არსებულ მიმდინარე ანგარიშებზე პროცენტები აღარ ირიცხებოდა.

15. კაპიტალი

2013 წ. 31 დეკემბერს, გამოშვებული სააქციო კაპიტალი შეადგენდა 278,252,320 ჩვეულებრივ აქციას. ყველა მათგანი სრულად იყო დაფარული (2012 წ. 31 დეკემბერი: 330,138,809 ავტორიზებული ჩვეულებრივი აქცია, ყველა გამოშვებული და სრულად დაფარული). თითოეულ აქციის ნომინალური ღირებულება შეადგენდა 0.01 ლარს (2012 წ. 31 დეკემბერი: 0.01 ლარი).

31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებული და სრულად დაფარული აქციები”

	აქციების რაოდენობა	სააქციო კაპიტალი
2011	297,627,865	3,976
აქციების გამოშვება	32,510,944	325
2012	330,138,809	3,301
სახაზინო აქციების გაუქმება	(51,886,489)	(519)
2013	278,252,320	2,782

31 დეკემბერს დასაფარი სახაზინო აქციები წარმოდგენილია ქვემოთ:

	აქციების რაოდენობა	სახაზინო აქციები
2011	40,526,224	
სახაზინო აქციების გამოსყიდვა	11,360,265	(406)
2012	51,886,489	(113)
სახაზინო აქციების გაუქმება (a)	(51,886,489)	(519)
2013	-	-

2013 წ. 21 ნოემბერს, აქციონერების მიერ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, ჯგუფმა გააუქმა ყველა სახაზინო აქცია და ამით შეამცირა ავტორიზებული და გამოშვებული სააქციო კაპიტალი

გადახდები აქციების საფუძველზე

2013 წ. თებერვალში, BGH-ის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა გადაეცა BGH-ის 25,000 ჩვეულებრივი აქცია ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისთვის და BGH-ის 11,500 ჩვეულებრივი აქცია – ჯგუფის სამი თანამშრომლისთვის. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისთვის განკუთვნილი აქციები ითვალისწინებს 4-წლიან დაყოვნებას, ხოლო თანამშრომლებისთვის გადაცემული აქციები ითვალისწინებს 3-წლიან დაყოვნებას, ამასთან, მუშაობის გაგრძელება წარმოადგენდა ერთადერთ პირობას ორივე გადაცემული აქციებისთვის. გადაცემის დღედ ჯგუფმა განსაზღვრა 2013 წ. 15 თებერვალი. ჯგუფის შეფასების მიხედვით, გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულება 2013 წ. 15 თებერვალს შეადგენდა 35.56 ლარს, ერთ აქციაზე.

2012 წ. მარტში, BGH-ის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა გადაეცა BGH-ის 23,500 ჩვეულებრივი აქცია ჯგუფის ხუთი თანამშრომლისთვის. აქციები ექვემდებარება სამწლიან დაყოვნების პერიოდს, ერთადერთი პირობით, რომ თანამშრომლები განაგრძობენ მუშაობას. გადაცემის დღედ ჯგუფი განსაზღვრავს 2012 წლის 6 მარტს. ჯგუფის შეფასების მიხედვით, გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულება 2012 წ. 6 მარტს შეადგენდა 26.07 ლარს, ერთ აქციაზე.

2011 წ. თებერვალში, BGH-ის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა გადაეცა BGH-ის 14,500 ჩვეულებრივი აქცია, GDR-ის ფორმით, ჯგუფის ორი თანამშრომლისთვის. აქციები ექვემდებარება სამწლიან დაყოვნების პერიოდს, ერთადერთი პირობით, რომ თანამშრომლები განაგრძობენ მუშაობას. გადაცემის დღედ ჯგუფი განსაზღვრავს 2011 წლის 21 თებერვალს. ჯგუფის შეფასების მიხედვით, გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულება 2011 წ. 21 თებერვალს შეადგენდა 35.86 ლარს, ერთ აქციაზე.

15. კაპიტალი (გაგრძელება)

რეზიუმე

გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულება, გაზომვის დღეს, განისაზღვრა ხელმისაწვდომი საბაზრო ქვოტების საფუძველზე.

აქციების საფუძველზე ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების საშუალოდ აწონილი ღირებულება, გადაცემის დღეს, შეადგენდა 35.48 ლარს, ერთ აქციაზე, 2013 წ. 31 დეკემბერს დამთავრებულ წელს. (2012 წ. 31 დეკემბერი: 25.07 ლარი, ერთ აქციაზე).

ჯგუფის ჯამური აქციების საფუძველზე ანაზღაურების ხარჯი, 2013 წ. 31 დეკემბერს დამთავრებულ წელს შეადგენს 1,446 ლარს (2012 წ. 31 დეკემბერი: 345 ლარი).

ქვემოთ წარმოდგენილია აქციების საფუძველზე ანაზღაურების რეზიუმე

	2013	2012
გაცემული კაპიტალური ინვესტიციების საერთო რაოდენობა	36,500	23,500
საშუალოდ აწონილი ღირებულება, გადაცემის დღეს (ლარი, სრული თანხა)	35,48	26,07
ღირებულება, გადაცემის დღეს, ლარი	1,295	613

2013 და 2012 წლებში, აქციების გადაცემა მოხდა იმ დღეებში, როდესაც დაკმაყოფილდა პირობები, არც ერთი გადაცემა არ გაუქმებულა.

16. გადავადებული შემოსავალი

	2013	2012
ვაზბეგის 25	5,248	-
ვაჟა-ფშაველას 71	1,314	-
თამარაშვილის 13	-	23,653

არა-მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	6,562	23,653
თამარაშვილის 13	46,846	-
მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	46,846	-
გადავადებული შემოსავალი	53,408	23,653

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება მთლიანი ავანსებისგან, რომლებიც მიღებულია საცხოვრებელი საკუთრების შემსყიდველი კლიენტებისგან, 18% დღგ-ის ჩათვლით, რაც გასწორდება, მშენებლობის დასრულებისას.

17. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები

	2013	2012
მშენებლობის კრედიტორული დავალიანებები	2,166	1,674
გადასახდელი ბონუსები	650	443
სავაჭრო კრედიტორული დავალიანებები	79	49
პერსონალის საშემოსავლო გადასახადი	66	28
საკუთრების გადასახადი	-	68
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	391	12
კრედიტორული დავალიანებები, სულ	3,352	2,274

18. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

IAS 24 სტანდარტის – დაკავშირებულ მხარეებთან ურთიერთობის ასახვა – მიხედვით, ხმარები დაკავშირებულად ითვლებიან, თუ ერთ-ერთ მხარეს გააჩნია მეორე მხარის კონტროლის შესაძლებლობა, ან მეორე მხარეზე მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენის შესაძლებლობა, ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეულ შესაძლო დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის განხილვისას, ყურადღება დაეთმო ურთიერთობის არსს, არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმას.

დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება განახორციელონ ისეთი ტრანზაქციები, რომლების განხორციელებაც არ შეუძლიათ დაუკავშირებელ მხარეებს და დაკავშირებულ მხარეებს შორის ტრანზაქციებზე ზემოქმედებას ვერ მოახდენდა იგივე პირობები, ვადები და თანხები. დაკავშირებულ მხარეებთან ყველა ტრანზაქციები, ბალანსი, წლის ბოლოს, ასევე შესაბამისი დანახარჯები და შემოსავალი წლისთვის, წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2013		2012	
	სათაო	ძირითადი ხელმძღვანელობა	სათაო	ძირითადი ხელმძღვანელობა
ფინანსური შემოსავალი	1,131	-	453	-

თანამშრომლების სოციალური ხარჯები	-	2,114	-	897
სხვა საოპერაციო ხარჯები	139	-	-	-
საიჯარო შემოსავალი	128	-	121	-
საკრედიტო დაწესებულებებისგან მისაღები თანხები 31 დეკემბერს	-	-	15,475	-
ფული და ფულის ექვივალენტები, 31 დეკემბერს	11,929	-	22,278	-

2013 წ. ძირითადი ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა იყო 4 (2012 წ.: 3)

ძირითადი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება იყო შემდეგი:

	2013	2012
ხელფასი	223	274
სამსახურის დატოვების შეღავათები	75	-
ფულადი ბონუსები	320	278
აქციების სახით ანაზღაურება	1,446	345
	2,064	897

19. ფინანსური რისკის მენეჯმენტი და კაპიტალის მენეჯმენტი

ჯგუფის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები არის სესხები და ვალები. ჯგუფის სესხების და ვალების ძირითადი დანიშნულებაა უძრავი ქონების განვითარება, გადაყიდვის მიზნებისთვის. ჯგუფს გააჩნია საიჯარო და სხვა მოთხოვნები, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები და ფული და მოკლევადიანი დეპოზიტები, რომლებიც უშუალოდ მისი ოპერაციებიდან გამომდინარეობს.

ამ რისკების მეთვალყურეობას ახორციელებს ჯგუფის უმაღლესი ხელმძღვანელობა.

წინა წელთან შედარებით, ფინანსური რისკის მენეჯმენტის ამოცანები და პოლიტიკა არ შეცვლილა. მისი ჩვეულებრივი საქმიანობის მიმდინარეობისას ჯგუფი ექვემდებარება საბაზრო რისკს (საპროცენტო განაკვეთის რისკის და სავალუტო რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს.

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების მოხდება სამართლიანი ღირებულების ფლუქტუაცია, საბაზრო ფასების ცვლილების გამო (საპროცენტო განაკვეთები და ვალუტის კურსი). ჯგუფის ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებზეც ზემოქმედებას მოახდენს საბაზრო რისკი, წარმოადგენს, ძირითადად, უცხოურ ვალუტაში ნომინირებულ სესხებს და ვალებს, რომლებსაც ცვალებადი საპროცენტო

განაკვეთი აქვს. 2013 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნდა რაიმე ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც საბაზრო რისკს დაექვემდებარებოდა.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი, რომ ჯგუფს მიადგება ფინანსური ზარალი, თუ ფინანსური ინსტრუმენტების მხარეები არ შეასრულებენ მათ საკონტრაქტო ვალდებულებებს.

2013 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნდა ფინანსური აქტივები, რომლებიც დაექვემდებარებოდა საკრედიტო რისკს, გარდა ფულისა და ფულის ექვივალენტებისა, რომლებიც ჯგუფის სათაო კომპანიაში ინახება და მისი რეიტინგია “BB-/B”, Standard & Poor’s მიხედვით.

კლიენტების საკრედიტო რისკის მართვა ითვალისწინებს კლიენტებისგან ავანსის გადახდის მოთხოვნას, მფლობელობის გადაცემამდე, ამდენად, ეს არსებითად ამცირებს ჯგუფის საკრედიტო რისკს, ამ ასპექტში.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის იმის რისკი, რომ ჯგუფი ვერ შესძლებს მისი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებას, როდესაც შესრულების ვადა დადგება, ნორმალურ თუ სტრესულ პირობებში.

2013 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნია რაიმე ვადაგადაცილებული ვალები და მას გააჩნია საკმარისი ფული იმისათვის, რომ შეასრულოს სხვა ფინანსური ვალდებულებები. ჯგუფის ფული და ფულის ექვივალენტები დაუყოვნებლივ ხელმისაწვდომია.

2013 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ხელი მიუწვდება გამოუყენებელ ბრუნვად სესხზე, 14 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (24,308 მლნ ლარი), საერთაშორისო საფინანსო კორპორაციიდან (IFC) და კანადის კლიმატის ცვლილების პროგრამიდან (CCCP)მ საიდანაც 10 მლნ აშშ დოლარი (17,363 ლარი) დაფინანსებულია IFC-ის მიერ, ხოლო 4 მლნ აშშ დოლარი (6,945 ლარი) CCCP-ს მიერ, რომლის ვადა მთავრდება 2020 წ. ნოემბერში.

2012 წ. 31 დეკემბერს ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომი იყო 10 მლნ აშშ დოლარი (17,363 ლარი), FMO-სგან, რომლის ვადა მტავრდებოდა 2017 წ. მარტში. 2013 წ. მოხდა შესაბამისი სესხის გამოსყიდვა სრულად და შესაბამისი ლიმიტი დამთავრდა.

2013 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება უახლოვდებოდა მის საკონტრაქტო არადისკონტირებულ ფულის მიმოქცევას.

კაპიტალის მენეჯმენტი

კაპიტალის მენეჯმენტისთვის ჯგუფის ამოცანებია:

- დაიცვას ჯგუფის უნარი, განაგრძოს მუშაობა, როგორც მოქმედა საწარმომ, ისე, რომ მას შეეძლოს შემოსავლების გამომუშავება აქციონერებისთვის და სარგებლის მოტანა სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის;
- საკმარისი ზომის შენარჩუნება იმისათვის, რომ ჯგუფის ოპერაციები ხარჯთეფექტიანი იყოს;

ამ მიზნების მისაღწევად, ჯგუფი ახორციელებს თითოეული პოტენციური პროექტის დეტალურ ანალიზს, განსაზღვრავს მოგების შიდა ნორმის ინდივიდუალურ მინიმალურ მოთხოვნებს, ნასესხები ფონდების ღირებულების და საკუთარი ხელმისაწვდომი კაპიტალის გათვალისწინებით,

არ არსებობს გარედან დაწესებული მოთხოვნები კაპიტალთან დაკავშირებით, რომლებსაც დაექვემდებარება ჯგუფი.

2013 წ. და 2012 წ. 31 დეკემბერს დამთავრებული წლების განმავლობაში ჯგუფის კაპიტალის მენეჯმენტის ამოცანები, პოლიტიკა ან პროცედურები არ შეცვლილა.

20. ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

2013 წ. და 2012 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნია ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც ბალანზე ირიცხებოდა სამართლიანი ღირებულებით, მინორიტარული აქციების გარდა, უძრავო ქონების კომპანიაში, რომელთა ჯამური ღირებულება შეადგენდა 1,145 ლარს და კლასიფიცირებული იყო, როგორც გასაყიდად ხელმისაწვდომი საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები.

შესაბამისი ინვესტიციის კატეგორია იყო 2 დონის ფარგლებში, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, 2012 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით და გადავიდა 3 დონეზე, 2013 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რამდენადაც ბაზარზე დამზერადი დაბანდებები ხელმისაწვდომი აღარაა.

2013 და 2012 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სხვა ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებები გონივრულად უახლოვდება სამართლიან ღირებულებებს.

21. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდეგ

2014 წ. 25 თებერვალს ჯგუფმა გამოითხოვა 5 მილიონი აშშ დოლარი, 14 მლნ აშშ დოლარის ოდენობის ხელმისაწვდომი დაფინანსებიდან, რომელიც მიღებულია IFS და CCCC-სგან.